

EERIKINKATU 4

4. KAMPPI, KORTTELI 67, TONTTI 6

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Parviainen Arkkitehdit

Asemakaavan selostus

Päivätty 9.11.2021
Diaarinumero HEL 2018-006395
Hankenumero 3221_9
Asemakaavakartta nro 12667

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

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
4. kaupunginosan (Kamppi)
korttelin 67 tonttia 6

Kaavan nimi:
Eerikinkatu 4

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 29.1.2019
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 23.3.–21.4.2021
Kaupunkiympäristölautakunta: 9.11.2021
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta 9.11.2021
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee osoitteessa Eerikinkatu 4.



Kuva: Suunnittelualan sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Kajsa Lybeck, arkkitehti

Janne Prokkola, yksikön päällikkö

Kaavapiirtäminen: Joonas Arponen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Pekka Nikulainen, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Mikko Juvonen, tiimipäällikkö
Jenni Pellinen, diplomi-insinööri (20.4.2021 asti)

Rakennusvalvontapalvelut: Markku Lehtinen, arkkitehti

Pelastuslaitos: Pulmu Waitinen, palotarkastaja

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Mikko Lindqvist, arkkitehti

Hakijataho

Juho Vainion Säätiö

Hankesuunnittelu

Maria Björklund, arkkitehti, Parviainen Arkkitehdit Oy

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	7
Tavoitteet	7
Mitoitus	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	8
Palvelut	9
Esteettömyys	9
Ekologinen kestävyys	10
Suojelukohteet	10
Yhdyskuntatekninen huolto	11
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	12
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	13
Vaikutukset	14
Toteutus	17
Suunnittelun lähtökohdat	17
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	20

Liitteet

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

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
 - Palotekninen suunnitelma, Paloässäät Oy, 27.9.2021
 - Eerikinkatu 4, Tontin rakentamisen historia, Arvio kiinteistön rakennushistoriallisesta merkityksestä asemakaavan muutoksen valmistelua varten, Fil. lis. Rainer Knapas, 15.05.2014
 - Piharakennuksen Eerikinkatu 4, Helsinki rakennustekninen tarkastus + lausunto toimenpiteiksi, Talokeskus, 1.8.2014
 - Helsinkiläisiä porrashuoneita 1800-luvulta ja 1900-luvun alkuvuosikymmeniltä, HKM 2009-2010. Inventointityö: Arkkitehtitoimisto Schulman Oy, arkkitehdit Sari Schulman, Johanna Luhtala, Markus Manninen ja Annina Vainio
 - Kiinteistö Eerikinkatu 4, Alustava pohjasuhde- ja rakennustapaselostus, Teemu Rahikainen, Sipticonsulting (Sipti Oy) 9.3.2021, Työnumero 1784. Liitteet 178-1. Kellarin pohjapiirustus, 1784-2, 1. kerros, pohjapiirustus, 1784 Leikkaukset 1,2 ja 3 (päivitetty 24.9.2021), Maanalaisten tilojen kantakartta ja ympäristön pohjatutkimuskairaukset
 - 27.9.1983 allekirjoitetussa rasitesopimuksessa tarkoitettu rakennusrasite: RasitesopimusED2416 (Liite 1) Helsingin kaupunki, Rakennusvalvontavirasto, Hallintopäällikkö päätösluettelo 19.3.1993 ja siihen liittyvä, Arkkitehtitoimisto Olli Kuusen 1.11.1982 laatima piirustus nro ARK 108-3-10, kiinteistörekisteriote 91-4-67-6
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee osoitteessa Eerikinkatu 4 olevaa tonttia, joka sijaitsee Kampissa. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden toimistorakennuksen rakentamisen purettavan pihasiiven paikalle ja olemassa olevan pihan puolen puurakennuksen peruskorjaamisen toimistokäyttöön. Kadun varren toimistorakennuksen ensimmäinen kerros varataan liike- ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi ja ullakolle saa rakentaa asuntoja 265 k-m². Kadunvarsirakennus ja puinen piharakennus suojellaan. Autopaikat sijoitetaan yleiseen pysäköintilaitokseen.

Kaavaratkaisun tavoitteena on kehittää kiinteistöä hyödyntäen tontilla olevaa lisärakentamismahdollisuutta ja sovittaa uusi toimistorakennus tontilla oleviin suojeltaviin rakennuksiin ja alueen kerrokselliseen kaupunkirakenteeseen sekä korttelinäkömiin.

Uudisrakentamisen ja olemassa olevien rakennusten liike- ja toimistotilakerrosala on yhteensä 2 700 k-m². Uutta liike- ja toimistotilakerrosalaa on 1 155 k-m², josta asuntokerrosalaa saa rakentaa kadunvarsirakennuksen ullakolle 265 k-m². Tontin tehokkuusluku on $e_t = 3,14$. Asukasmäärän lisäys on arviolta 8.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että mahdollistetaan työtilojen lisääminen tontilla ja säilytetään kaupunkirakenteen kerroksellisuus sekä katutilan että kortteliympäristön kannalta arvokkaat suojeltavat rakennukset ja pihapiiri.

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

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin 5 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakennuksen korkeuteen, varjostavaan ja näkymiä peittävään vaikutukseen, varjotutkielman puutteellisuuteen, toisen historiallisen piharakennuksen purkamiseen, jota vastustettiin, rakentamisen aikaiseen louhinnan riskiin naapuritonttien perustuksille ja meluhaittaan hotelli- ja maanalaiselle teatteritoiminnalle sekä siihen, että kaava tulee hylätä uudisrakennuksen ja purettavan rakennuksen osalta. Kadun varren toimistorakennuksen ullakon ottamista asumiskäyttöön ja puisen, palomuurin osalta tiilisen piharakennuksen säilyttämistä ja ottamista käyttöön kannatettiin.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot kohdistuivat rakennussuojelumääräyksiin, vesihuoltoon ja kaasun jakeluun.

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

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on täydennysrakentaa tonttia siten, että uusi toimistorakennus sovitetaan tontilla oleviin suojeltaviin rakennuksiin ja alueen kerrokselliseen kaupunkirakenteeseen sekä korttelinäkymiin. Tavoitteena on varmistaa pihan tilallisen ilmavuuden vaikutelma ja näkymien monipuolisuus. Tavoitteena on säilyttää peruskorjattavan, suojeltavan puurakennuksen luonne. Tavoitteena on sovittaa ullakkorakentaminen nelikerroksisen renessanssirakennuksen suojeluarvot ja ympärillä olevia kortteli- ja kaupunkinäkymiä huomioiden.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että edistetään keskustan elinvoimaisuuden kehittämistä ja elävän, omaleimaisen ja turvallisen kaupunginosan syntymistä.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 859 m².

Asemakaavamuutoksen uudisrakentamisen ja olemassa olevien rakennusten liike- ja toimistotilakerrosala on yhteensä 2 700 k-m². Uutta liike- ja toimistotilakerrosalaa on 1 155 k-m², josta asunokerrosalaa saa rakentaa kadunvarsirakennuksen ullakolle 265 k-m². Asukasmäärän lisäys on arviolta 8.

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 1 155 k-m²:llä.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on nykyisin toimisto- ja liikekäytössä oleva kerrostalo, kaksikerroksinen pihasiipirakennus sekä puinen piharakennus. Vuodelta 1896 oleva kadun varren nelikerroksinen uusrenessanssitalo on Theodor Höijerin suunnittelema. Keskeisen kulkuaukon päältä nouseva pääporrashuone on ilmeeltään hyvin säilynyt. Hissi rakennettiin pääporrashuoneen yhteyteen vuonna 1963 huoneistovyöhykkeeseen laajentamalla. Pihan puolen päädyissä on porrashuonesiivet, ns. piianportaat. Itäpäädyn porrashuoneeseen liittyvä kaksikerroksinen pihasiipirakennus vuodelta 1879 on kadunvarren ravintolan työntekijöiden sosiaalitalana. Lisäksi rakennuksessa on jätetilat ja yksi asunto. Vuosilta 1875 ja 1883 olevaa pihan puurakennusta koskee kaupunginmuseon johtokunnan suojeluesitys. Perusteluna todetaan: ”Kohde on muutettunakin harvinaiseksi käynyt esimerkki 1800-luvun puurakentamisesta, jonka jäljet ovat lähes tyystin hävinneet Helsingistä 1900-luvun aikana.

Osana kaupungin asutushistoriaa kohde on arvokas osa keskustan rakennuskantaa, ja sillä on historiallista arvoa”. Osittain avokalliolla sijaitseva rakennus on ollut toimistokäytössä. Maanalaisen pysäköintilaitoksen poistumistieyhteys on johdettu kiinteistön tontille. Asfaltoidulla pihalla on seitsemän autopaikkaa.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

Tontti merkitään liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Kadun varren nelikerroksisen toimistorakennuksen maantasokerros on varattava liike- ja asiakaspalvelutiloiksi. Maantasokerrokseen ei saa sijoittaa hotellihuoneita.

Purettavan pihasiiven paikalle rakennettava uudisrakennus ja restauroitava puinen piharakennus tulee varata liike- ja toimistokäyttöön.

Uudisrakennuksen ja olemassa olevien rakennusten liike- ja toimistotilakerrosala on yhteensä 2 700 k-m². Uutta liike- ja toimistotilakerrosalaa on 1 155 k-m², josta asuntoja saa rakentaa kadunvarsirakennuksen ullakolle 265 k-m².

Asukkaiden varastot ja yhteistilat sekä toiminnan vaatimat tekniset tilat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Liikenne

Lähtökohdat

Suunnittelualue on osa valmista kantakaupungin kaupunkirakennetta ja saavutettavissa nykyisiä liikenneyhteyksiä käyttäen. Huolto on järjestetty kadulta.

Jalankulku

Eerikinkatu on tontin kohdalta rakennettu jalankulkupainotteisesti, joten jalankulkuolosuhteet ovat hyvät. Tontti on hyvin saavutettavissa jalankulkijan kannalta.

Pyöräliikenne

Eerikinkadulla pyöräliikenne käyttää ajorataa. Lähimmät pyöräliikenteen verkkokadut ovat Mannerheimintien ja Simonkadun varrella.

Julkinen liikenne

Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit ovat Simonkadulla ja Mannerheimintiellä. Kampin terminaalin bussilinjat ja metro on noin 300 metrin päässä tontista. Joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät.

Autoliikenne

Eerikinkadun liikennemäärä on nykyisin noin 3 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kaavaratkaisu

Tontin uusi maankäyttö ei merkittävästi muuta liikennemääriä ja kadun sekä joukkoliikenteen liikennejärjestelyt pysyvät nykyisellään.

Pyöräpaikat

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 k-m² asuntokerrosalalle ja liike- ja toimistotilalle vähintään 1 pp / 50 k-m². Lisäksi toimistotilan vierailijoille tulee osoittaa vähintään 1 pp / 1 000 k-m² ulko-ovien läheisyydestä.

Autopaikat

Liike- ja toimistotilojen (enintään 1 ap / 500 k-m²) ja ravintolan (enintään 1 ap / 350 k-m²) autopaikat tulee sijoittaa tontin ulkopuoliseen pysäköintilaitokseen. Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihalle. Ullakolle rakennettaville asunnoille ei autopaikkoja tarvitse osoittaa.

Palvelut

Lähtökohdat

Tontin kadunvarren liiketiloissa toimii ravintola ja myymälä. Suunnittelualue sijaitsee ydinkeskustan monipuolisten palvelujen alueella. Viereisessä korttelissa toimii teatteri.

Kaavaratkaisu

Kadun varren rakennuksen ensimmäinen kerros varataan liike- ja asiakaspalvelutiloja varten.

Esteettömyys

Suojeltavan kadunvarsirakennuksen ja puisen piharakennuksen osalta esteettömyyteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Esteetön pääsy rakennuksiin on järjestettävä kohteen rakennustaiteelliset ominaispiirteet huomioiden. Kadunvarsirakennuksen ensimmäisen kerroksen porrashuonenousuun kadulta hissitasolle ja ullakkoon rakennettavaan porrasyhteyteen saa sijoittaa porrastin. Rakennukseen on vuonna 1963 rakennettu hissi pääporras-huoneen yhteyteen huoneistovyöhykkeeseen laajentamalla. Hissi ei täytä mitoitukseltaan invamääräyksiä. Muilta osin asemakaava-alue on uudisrakennuksen osalta esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Asemakaavoituksen lähtökohtana ovat Kaupunkiympäristön toimialan Ympäristöohjelma 2019–2021, ”Hiilineutraali Helsinki 2035-toimenpideohjelma” sekä hankkeeseen ryhtyvän sekä rakennuksen tulevan pääkäyttäjän asettamat kestävyystavoitteet. Kiinteistön rakennusten suunnittelua ja toteutusta ohjaa tavoitteet suojelusta ja kestävästä rakentamisesta. Uudisrakennuksen tavoitteena on myös energiatehokas rakennus.

Kaavaratkaisu

Asemakaavan tavoitteena on tarkoituksenmukainen tontin käyttö olemassa olevien suojeltujen rakennusten ja korttelikokonaisuuden ehdoilla säilyttäen pihalla olevan puurakennuksen ominaispiirteet ja parantaen käytettävyyttä mahdollisimman paljon. Ydinkeskustan alueella hyvien joukkoliikenneyhteyksien vieressä sijaitsevan liike- ja toimistotoiminnan palvelujen kehittämisen mahdollistaminen edistää vähäpäästöisyyttä hyödyntäen jo olemassa olevaa julkisen liikenteen verkostoa. Mahdollinen asuntojen sijoittaminen ullakolle tuo sosiaalista kontrollia alueelle.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Kaupunginmuseo on lausunnossaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta todennut, että kivirakenteisella Theodor Höijerin suunnittelemana uusrenessanssirakennuksella vuosilta 1896–90 on ”korkea rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo joka tulisi huomioida tulevassa asemakaavamutoksessa”, lisäksi kaupunginmuseon porrashuoneinventoinnissa sen pääporrashuone A on muutoksistaan huolimatta sijoitettu korkeimpaan luokkaan 1, samoin itäisen pihasiiven palvelusväen porras. Läntisen pihasiiven porras on luokassa 2. Pääporrashuoneen yhteyteen on rakennettu hissi vuonna 1963 huoneistovyöhykkeeseen laajentamalla.

Tontin historiallisesti arvokkaat piharakennukset ovat katurakennusta vanhempia, mikä on eräs helsinkiläisen 1800-luvun lopun kaupunkirakentamisen erityispiirre ja ne kertovat kaupungin rakentumisen vaiheista, ollen ilmeeltään arkisia rinnastettuna päärakennuksen hienostuneeseen tyylijulkisivuun.

Idänpuoleinen kivirakenteinen siipirakennus on valmistunut kahdessa rakennusvaiheessa vuosina 1880–1883. Kaksikerroksisessa rakennuksessa sijaitsi alkujaan talli, liiteri, ulkokuone sekä yksi asunto.

Puurakenteinen piharakennus vuodelta 1875 sisältyy kaupunkisuunnitteluviraston ja kaupunginmuseon vuonna 1997 laatimaan selvitykseen kaupunginniemen suojeltavista puutaloista. Vuosilta 1875 ja 1883 olevaa pihan puurakennusta koskee kaupunginmuseon johtokunnan suojeluesitys vuodelta 1998 kaupunginhallitukselle. Suojeluesitys perustui kaupunginmuseon ja kaupunkisuunnitteluviraston yhdessä tekemään inventointiin. Perusteluna todetaan: ”Kohde on muutettunakin harvinaiseksi käynyt esimerkki 1800-luvun puurakentamisesta, jonka jäljet ovat lähes tyystin hävinneet Helsingistä 1900-luvun aikana. Osana kaupungin asutushistoriaa kohde on arvokas osa keskustan rakennuskantaa, ja sillä on historiallista arvoa”. Rakennuksessa sijaitti alkuaan leivintupa ja kolme kamaria.

Suunnittelualueen rakennuksista on laadittu rakennushistoriaselvitys.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa kadun varren nelikerroksinen renessanssirakennus ja puinen piharakennus merkitään suojeltaviksi. Määräyksissä on nostettu esiin säilytettäväksi erityisen arvokkaina muun muassa kadunvarsirakennuksen pääporrashuone ja sen alkuperäinen tilarakenne, olemassa olevat takat, huonejako ja vesikaton rakenteet. Olemassa olevan pääporrashuoneen yhteyteen rakennettu hissi vuodelta 1963 on toteutettu huoneistovyöhykkeeseen laajentamalla. Porrasyhteys ullakolle rakennetaan nykyisen toimistotilan kautta, jotta pääporrashuoneen tilarakenne säilyisi. Ullakolle saa sijoittaa asuntoja suojeluarvot huomioiden. Piharakennuksen osalta suojelu koskee rakennuksen korttelihistorian kannalta arvokasta ominaisuutta säilyneenä puisena piharakennuksena, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää.

Rakennusluvan yhteydessä pihan puurakennuksesta tulee esittää päivitetty rakennushistoriaselvitys.

Rakennusten suojelumerkinnot ja määräykset on laadittu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen ei edellytä muutoksia tai lisärakentamista yhdyskuntateknisen huollon järjestämiseen.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maanpinnan korkeusasema asemakaava-alueella vaihtelee välillä noin +18,2 – +19,5. Pohjatutkimuksien mukaisesti kalliopinta on kadulla tasolla noin +15...+16. Kiinteistön suuntaan kaakkoon luonnollinen kallionpinta nousee hieman ylöspäin. Naapurikiinteistön Kalevankatu 11 tontin puolella kalliopinta on pohjatutkimuspisteessä tasolla +18.4. Luonnontilaisia kohtia alueella ei ole. Kalliopinnan päällä luonnolliset maakerrokset ovat pääosin kitkaimaita sekä täyttöjä erilaisista materiaaleista vanhan rakennuksen rakentamisen ajalta.

Naapurirakennuksessa Eerikinkatu 2, on rajaseinälinjalla tiloja syvemmällä, kun rakennettavan uudisrakennuksen tilat tulevat olemaan.

Eerikinkatu 4 sijaitsee korkealla kalliomäellä. Pohjavedenpinta on huomattavasti rakentamistason alapuolella. Pohjavedenpintaa ei saa laskea.

Tontilla sijaitsee voimassa olevan maanalaisen asemakaavan mukaisesti pysäköintilaitoksen IV-tunneli sekä kuilu. Alueella voimassa olevassa maanalaisessa asemakaavassa nro 11275 osoitetaan maanalainen tilavaraus porras- ja hissiyhteydelle Eerikinkadulta Kampin maanalaiseen pysäköintilaitokseen korkeusvälille -10,7 – +12,3 (N2000).

Olemassa oleva maanalainen kulkuyhteys on toteutettu kaupungin toimesta ja kiinteistön omistajan sekä kaupungin kesken on laadittu rasitesopimus, joka on hyväksytty 27.9.1983 ja rakennusrasite on hyväksytty 19.3.1993. Kulkuaukko on lupa käyttää ainoastaan hätäpoistumistienä.

Purettavan piharakennuksen kohdalla on selvitettävä mahdollinen maaperän pilaantuneisuus. Maaperä on kalliota ja täyttömaata.

Kaavaratkaisu

Mahdollinen pilaantunut maaperä poistetaan. Alue kunnostetaan tarpeen mukaan.

Uudisrakennuksen alapohja tulee olemaan tasolla +15.8, yleislouhintataso noin +14,5 ja sen tason alapuolella hissi- ja pumpaamorakenteet. Uudisrakennuksen rakentamista varten joudutaan louhimaan kalliota vanhojen perustuksien vierestä, syventämään perustamistasoa ja irrottamaan erittäin varovaista menetelmää käyttäen naapurirakennuksen Eerikinkatu 2 rajaseinälinjan vierestä kalliota rakentamisen edellyttämälle perustamistasolle.

Vanha rakennus puretaan ja irtomaat kaivetaan kallion pintaan varmistaen vanhojen perustusrakenteiden perustamistapa.

Mahdollisen maanvaraisen perustuksen alapuolelle ei saa kaivaa. Alaspäin jatkettavien vanhojen perustuksien tukemat pystyrakenteet tuetaan työnaikaisesti rakennesuunnittelijan suunnitelmien mukaisesti.

Rakennettavuusselvityksen mukaan uudet rakenteet perustetaan kallionvaraisesti betonirakenteilla.

Olemassa olevat rakennukset ja rakenteet on huomioitava pohjarakentamisessa eikä niitä saa vaurioittaa. Louhinnassa tulee noudattaa erityistä varovaisuutta.

Asemakaavassa on annettu määräys kallion ja rakennusten liikkumisen ja tärinöiden seurantasuunnitelmien esittämisestä ennen rakennus- ja louhintaluvan myöntämistä.

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

Asemakaavassa on annettu määräys maanalaisen pysäköintilaitoksen pysty-yhteyden säilyttämisestä. Asemakaava mahdollistaa maanalaisen hissiyhteyden sijoittamisen maanpinnalle tai rakennukseen suojavyöhykkeineen.

Työmaa-aikaisista järjestelyistä on sovittava niin, että teatteritoiminta päiväsaikaisine harjoituksineen viereisen kiinteistön kellaritiloissa ei häiriinny.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Alue on vanhaa korttelirakennetta. Tontilla sijaitsee maanalaisen pysäköintilaitoksen pysty-yhteys.

Kaavaratkaisu

Lisärakentamisen yhteydessä selvitetään paloturvallisuuden ajankäytön mukaisuus suhteessa naapurikiinteistöihin yleisten määräysten mukaisesti. Hankkeesta on laadittu alustava palo- ja pelastussuunnitelma.

Ullakkorakentamisen pelastautuminen järjestetään pihan puolen lappeen parvekkeiden kautta porrashuoneeseen Eerikinkatu 2 kiinteistön rajalla.

Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota varatie- ja poistumisjärjestelyihin ja laadittava erillinen suunnitelma uudisrakennuksen varatiejärjestelyistä.

Olemassa olevien rakennusten palo- ja pelastusturvallisuutta ei saa heikentää.

Asemakaava mahdollistaa tontille porras- ja hissiyhteyden maanalaisiin tiloihin. Asemakaavassa on annettu määräys maanalaisen pysäköintilaitoksen pysty-yhteyden säilyttämisestä.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Tontin rakennushistoriaselvitys on valmistunut vuonna 2014. Selvityksessä käydään lyhyesti läpi kiinteistön kehityksen vaiheet vuodesta 1839 nykyaikaan. Kerroksellisuus ja monet muutokset leimaavat kiinteistön rakentamista.

Piharakennuksesta laadittu rakennustekninen tarkastus, joka koskee rakennuksen kuntoa ja siihen mahdollisesti suoritettavia toimenpiteitä, on vuodelta 2014. Tarkastuksessa on keskitytty rakennuksen vaipan silloiseen kuntoon julkisivujen, ikkunoiden ja vesikaton/ yläpohjan osalta. Rakennuksen runko on hirsirakenteinen ja se lepää kiviperustusten päällä ja jyrkät graniittikivet ovat asennetut kalliolle. Perustuksissa ei todettu vaurioita. Muissa rakenteissa on aikain saatossa palon ja muutosten sekä vuotavan rännin kohdalla eriasteisia vaurioita.

Alueelle on laadittu alustava rakennettavuusselvitys keväällä 2021, jossa todetaan muun muassa, että maanalaisten kallioluolatilojen aseman tai rakenteen perusteella ei ole estettä uudisrakennuksen louhinnalle. Tilat ovat huomioitava louhintasuunnitelmassa ja ympäristösuunnittelussa. Louhintatyöt suoritetaan sisäpihalla käytössä olevien tilojen välittömässä läheisyydessä erityistä varovaisuutta noudattaen. Louhintatyötä varten laaditaan louhintasuunnitelmat ja ympäristöselvitys sisältäen arviot tärinäherkistä laitteista sekä esitys louhinnan tärinärajoista ympäristön eri kiinteistöissä. Louhintatyötä varten tehdään myös kiinteistöjen vauriokatselmukset sekä ennen ja jälkeen louhintatyön. Selvitykseen sisältyy leikkauksia ja pohjapiirustuksia.

Hanke on tehnyt varjotutkielmia maaliskuun ja kesäkuun tilanteesta keskipäivällä ja iltapäivällä kello kolmelta. Korttelin mallia on tarkasteltu etelästä, idästä ja koillisesta katsottuna. Tutkielmista käy ilmi, ettei uudisrakennus lisää suoraa varjoisuutta Kalevankatu 11 tontilla 5. Eerikinkatu 2 tontilla uudisrakennus lisää varjoisuutta jonkun verran iltapäivällä.

Hanke on myös tehnyt kaupunkikuvallisia tarkasteluja vertailevien aksonometristen kuvien ja ilmakuviin muodossa, joissa on esitetty myös varjot. Niistä käy ilmi, että nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset parantavat korttelinäkymiä naapurikortteleiden kannalta suhteessa aiempaan.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavan muutos nostaa alueen arvoa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa siten, että kerrokselliset, historiallisesti arvokkaat rakennusvaiheet säilyvät ja niitä liitetään eheästi uuteen kokonaisuuteen. Kadun varren renessanssirakennus suojellaan ja piharakennuksista vanhin vuonna 1875 rakennettu puurakennus säilytetään, kivirakenteinen pihasiipi korvataan uudisrakennuksella ympäröivä kaupunkirakenne huomioiden. Kerrostunut kokonaisuus saa uuden ilmeen, ja siitä muodostuu kaupunkirakenteellisesti aktiivinen ja menneisyydestä kertova pihamiljö. Kadunvarsirakennuksen porrashuone suojellaan, ja ullakon kehittäminen tapahtuu porrashuoneen alkuperäinen tilarakenne säilyttäen. Ullakolle rakennettavien asuntojen pihan puolen lappeen kulman tulee pysyä 45 asteen alapuolella räystäältä lukien, mikä takaa sen, että katon ilme korttelinäkymissä ei merkittävästi muutu.

Hankkeen teettämän varjotutkimuksen mukaan nelikerroksinen uudisrakennus ei merkittävästi varjosta naapurikiinteistöjä. Kaavaratkaisu, jossa puinen piharakennus säilytetään ja uudisrakentaminen sijoitetaan tontin itärajalle, jättää sisäpihan tilaan ilmavuutta ja valon määrä ei merkittävästi vähene.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavan lisärakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen. Lisärakentamisesta aiheutuva vähäinen liikenteen lisääntyminen integroidaan olemassa olevaan liikekeskustan tilanteeseen. Piha vapautuu autopaikoista, kun ne sijoitetaan yleiseen pysäköintilaitokseen. Huolto on järjestetty kadulta.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kiinteistön kehittäminen suojelemalla kadun varren renessanssirakennus ja pihan puolen puurakennus sekä sovittamalla uudisrakennus tontin olemassa olevaan rakenteeseen säilyttää alueen

katutilan ja kortteliympäristön kannalta arvokkaan kerroksellisen kaupunkirakenteen sekä korttelinäkymiä.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Asemakaavaratkaisulla täydennetään olemassa olevaa kaupunkirakennetta olemassa olevien teknisten ja liikenteen verkostojen piirissä. Lisärakentaminen toteutetaan tontin arvokkaiden, suojeltavien rakennusten ja kortteliympäristön kannalta merkittävän kerroksellisen kaupunkirakenteen ehdoilla. Sijainti Kampin alueen keskeisen ydinkeskustan vilkkaan liike-, toimisto- ja asuinalueen keskellä monipuolisten kulttuuripalvelujen ja kaupallisten palvelujen vieressä Simonkadun raitiotieverkoston ja Kampin liikenneterminaalin ja metroaseman piirissä tukee kestävien kulkumuotojen käyttöä. Kaavaratkaisu on ilmastonkestävä.

Alueella on olemassa olevaa maanalaista rakentamista, jonka varoalueita huomioidaan. Uudisrakentamisen yhteydessä hulevesiä viivytetään tontilla ja johdetaan maanvaraiselle pihan osalle maaperätutkimuksen osoittamien mahdollisuuksien rajoissa tai pois alueelta rakennetun hulevesijärjestelmän kautta.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaaliin oloihin ja kulttuuriin

Kaavaratkaisu mahdollistaa asuntojen rakentamisen kadun varren toimistorakennuksen ullakolle, mikä tuo alueelle sosiaalista kontrollia. Tontilla olemassa olevat liike- ja asiakaspalvelutilat säilyvät kadun varren ensimmäisen kerroksen osalta. Uuden toimistorakennuksen toteuttamisen myötä parannetaan myös kadun varren liiketilojen sosiaalityötiloja ja siten työntekijöiden viihtyvyyttä. Pyöräpaikkavaatimus ja autojen poistaminen tontin sisäpihalta lisäävät viihtyvyyttä ja pihan hyödyntämistä.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavaratkaisulla mahdollistetaan työtilojen lisääminen tontin pihan puolella rakentamalla uutta toimistotilaa ja kunnostamalla suojeltava puurakennus toimistokäyttöön. Varaamalla kadun varren rakennuksen ensimmäinen kerros liike- ja muita asiakaspalvelutiloja varten varmistetaan työpaikkojen säilyminen alueella ja tuetaan alueen elävyys ja monipuolinen palvelurakenne keskustan tavoitteiden mukaisesti.

Muut merkittävät vaikutukset

Toimistotilatarjonta kasvaa ja mahdollistamalla asuntojen rakentamisen kadun varren rakennuksen ullakolla varmistetaan elävälle ydinkeskustalle ominainen monipuolinen rakenne yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Toteutus

Rakentamisaikataulu

Tavoitteena on, että rakentaminen alkaisi vuonna 2022.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

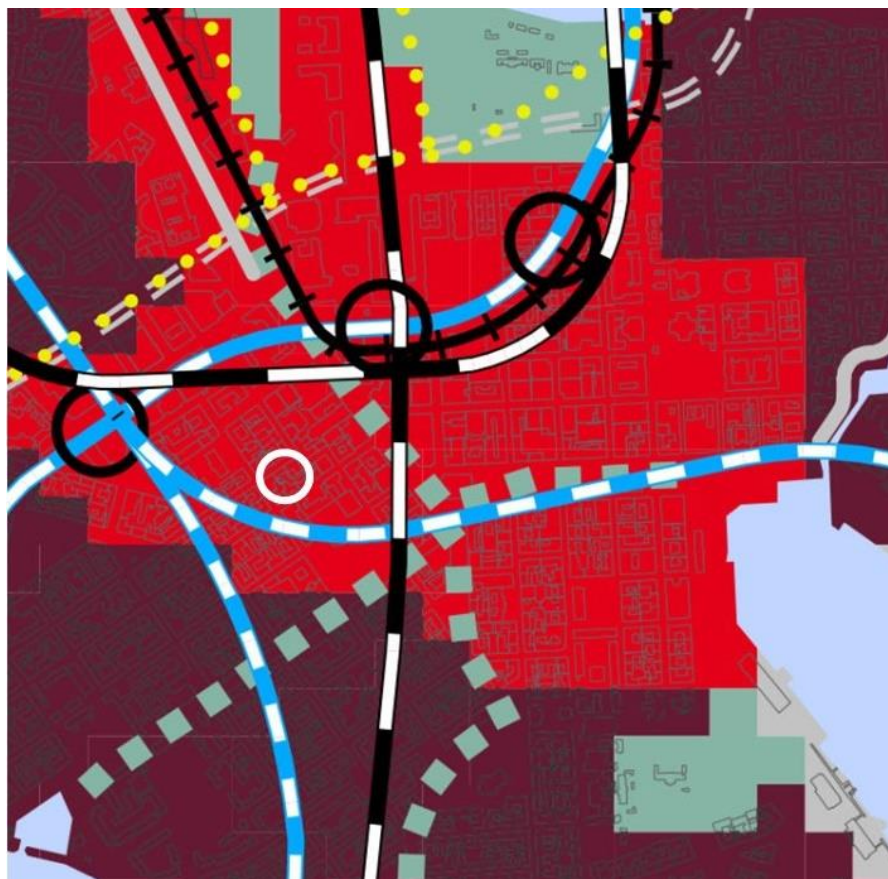
Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa *Asemakaavan kuvaus*.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

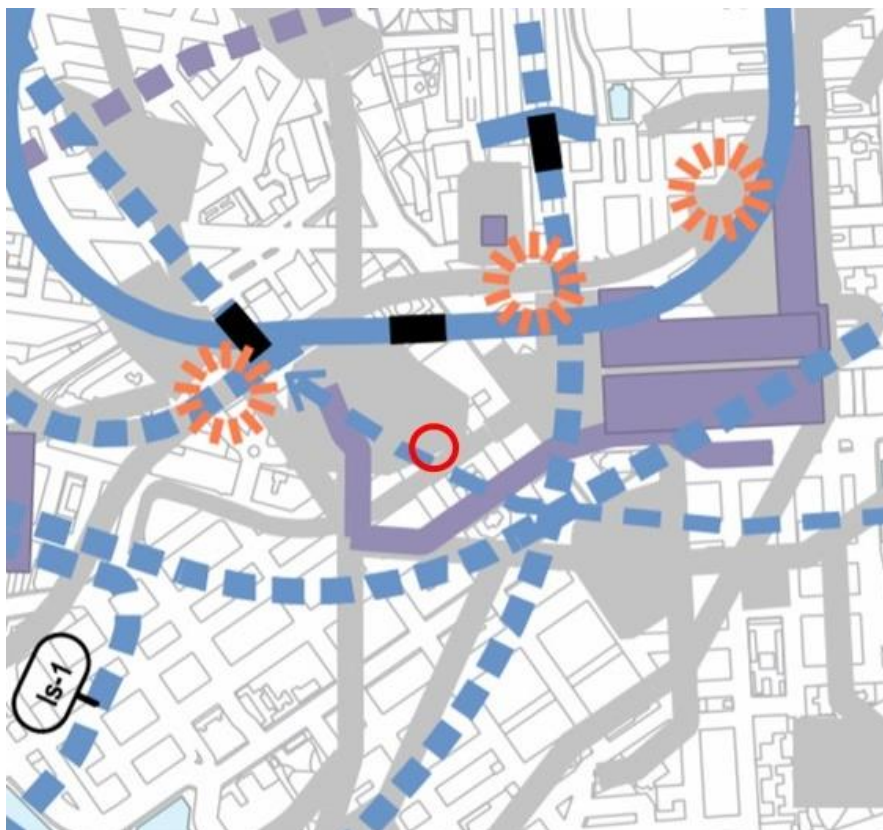
Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on liike- ja palvelukeskusta (C1), keskustatoimintojen aluetta. Lähistöön on osoitettu ohjeellinen raideliikenteen runkolinja, joka voidaan toteuttaa joko metrona tai pikaraitiotienä. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Yleiskaavan aluemerkin C1 mukaan alue on palvelu-, liike- ja toimitilapainotteinen keskusta, 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. Alue erottuu ympäristöään tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempana. Liike- ja toimitilan kokonaisuudessa ei lähtökohtaisesti tule vähentää. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava keskustalle ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.



Ote Helsingin yleiskaavasta 2016

Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) on merkitty nykyinen maanalainen pysäköintilaitos ja viereen on osoitettu liikenneyhteyden ja /tai maanalaisten tilojen välinen yhteystarve. Yhteyden sijainti tarkentuu yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Asemakaavamuutoksen mukainen rakentaminen ei estä maanalaisessa yleiskaavassa esitetyn yhteystarpeen toteuttamista. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.



Ote Helsingin maanalaisesta yleiskaavasta nro 12704

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 461 (vahvistettu 23.8.1836). Kaavan mukaan alue on merkitty korttelialueen 67 (Pääskynen) tontiksi. Kaavassa ei ole osoitettu käyttötarkoitusta tai kerrosalaa.

Alueella on voimassa maanalainen asemakaava nro 11275 (tullut voimaan 10.12.2004). Kaavan mukaan tontin 6 kohdalla on osoitettu maanalainen tila (map2), johon saadaan sijoittaa maanalaisista tiloista maanpinnalle tai rakennukseen johtavan portaan ja hissiyhteyden suojavyöhykkeineen. Lisäksi tontin kohdalla on osoitettu osa-aluemerkinnät maanalaiselle tilalle, johon saadaan sijoittaa tiloja jalankulkuyhteyksiä varten (map3) sekä maanalaiselle tekniselle tilalle (ma-tek) suojavyöhykkeineen.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

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

Muut suunnitelmat ja päätökset

Puinen piharakennus sisältyy kaupunkisuunnitteluviraston ja kaupunginmuseon vuonna 1997 laatimaan selvitykseen kaupunginriemen suojeltavista puutaloista.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushuolto on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

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

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2018 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 11.2.–8.3.2019 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat suojelukysymyksiin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että puinen piharakennus ja kadun varren rakennus merkitään suojeltaviksi. Muutoksia saa tehdä ehdolla, että suojelunäkökulma huomioidaan.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakennuksen korkeuteen ja varjostavaan vaikutukseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitus-työssä siten, että uudisrakennuksen hahmoa on madallettu.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 23.3.–21.4.2021

Ehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 5 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakennuksen korkeuteen, varjostavaan ja näkymiä peittävään vaikutukseen, varjotutkielman puutteellisuuteen, toisen historiallisen piharakennuksen purkamiseen, jota vastustettiin, rakentamisen aikaiseen louhinnan riskiin naapuritonttien perustuksille ja meluhaittaan hotelli- ja maanalaiselle teatteritoiminnalle sekä siihen, että kaava tulee hylätä uudisrakennuksen ja purettavan rakennuksen osalta. Kadun varren toimistorakennuksen ullakon ottamista asuiskäyttöön ja puisen, palomuurin osalta tiilisen piharakennuksen säilyttämistä ja ottamista käyttöön kannatettiin.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennussuojelumääräyksiin, vesihuoltoon ja kaasun jakeluun.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei heillä 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:

Muistutusten johdosta:

- kaavakarttaan on lisätty osa-aluemerkintä tek
 - on lisätty tek-osa-aluetta koskeva määräys seuraavasti:
Rakennusalan osa, jolle saa sijoittaa ilmanvaihtokonehuoneen.
 - otsikon RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ alle on lisätty määräys seuraavasti:
Tek-merkityn osa-alueen tilan saa sijoittaa suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle. Tilan julkisivut ja katto tulee integroida rakennuksen arkkitehtuuriin ja käsitellä pääjulkisivuina.
 - on lisätty korkeusmerkintä + 37.0
-

- on lisätty korkeusmerkintää koskeva määräys seuraavasti:
Rakennuksen vesikaton tai tek-merkinnällä varustetun rakennusalan osan vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
- Uudisrakennusta koskevat poistuvat määräykset:
Kattomateriaalina on käytettävä konesaumattua peltiä. Rakennuksen matalampi katto-osuus tulee olla viherkatto.
- Uudisrakennusta koskeva määräys on lisätty seuraavasti:
Rakennuksen tasakatot tulee olla viherkattoja.
- selostusta on täydennetty vastaavilta osin.

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- määräys:
Kadun varren rakennuksen ullakolle saa rakentaa asuntoja 250 k-m².
on muutettu:
Kadun varren rakennuksen ullakolle saa rakentaa asuntoja 265 k-m².
- sr-1 määräykseen liittyvä kolmanneksi viimeinen määräys:
Pihan puolen katonlapeeseen saa rakennuksen ominaispiirteisiin sopivalla tavalla rakentaa ullakon asuinhuoneistoihin parvekkeet, joiden kautta on pelastustieyhteys viereiseen porrashuoneeseen.
on muutettu seuraavasti:
Pihan puolen katonlapeeseen saa rakennuksen ominaispiirteisiin sopivalla tavalla rakentaa ullakon asuinhuoneistoihin parvekkeet, joiden kautta on *varatieyhteys* viereiseen porrashuoneeseen.
- otsikon RAKENNETTAVUUS alle on lisätty määräys:
Ennen rakennus- ja louhintaluvan myöntämistä on esitettävä hyväksyttävät suunnitelmat kallion sekä rakennusten liikkumisen ja tärinöiden seurannasta.

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kaavaselostusta on päivitetty tehdyn rakennettavuusselvityksen ja paloteknisen suunnitelman osalta
- kaavaselostusta on päivitetty maanalaisen yleiskaavan nro 12704 osalta, joka on tullut voimaan. Kaavasta on poistettu edellisen maanalaisen yleiskaavan tiedot
- kirjoitusvirheitä on korjattu kaavakartasta/kaavaselostuksesta.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 9.11.2021 hyväksyä Eerikin-
katu 4 asemakaavan muutoksen 9.11.2021 päivätyn piirustuksen
numero 12667 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin
perustein.

Helsingissä 9.11.2021

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	19.10.2021
Kaavan nimi	Eerikinkatu 4	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	11.02.2019
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	09112667
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,0859	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]0,0859

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	0,0859	100,0	2700	3,14	0,0000	1155
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0859	100,0	2700	3,14	0,0000	1155
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					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	1900	2	1900

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0859	100,0	2700	3,14	0,0000	1155
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0859	100,0	2700	3,14	0,0000	1155
K	0,0859	100,0	2700	3,14	0,0000	1155
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

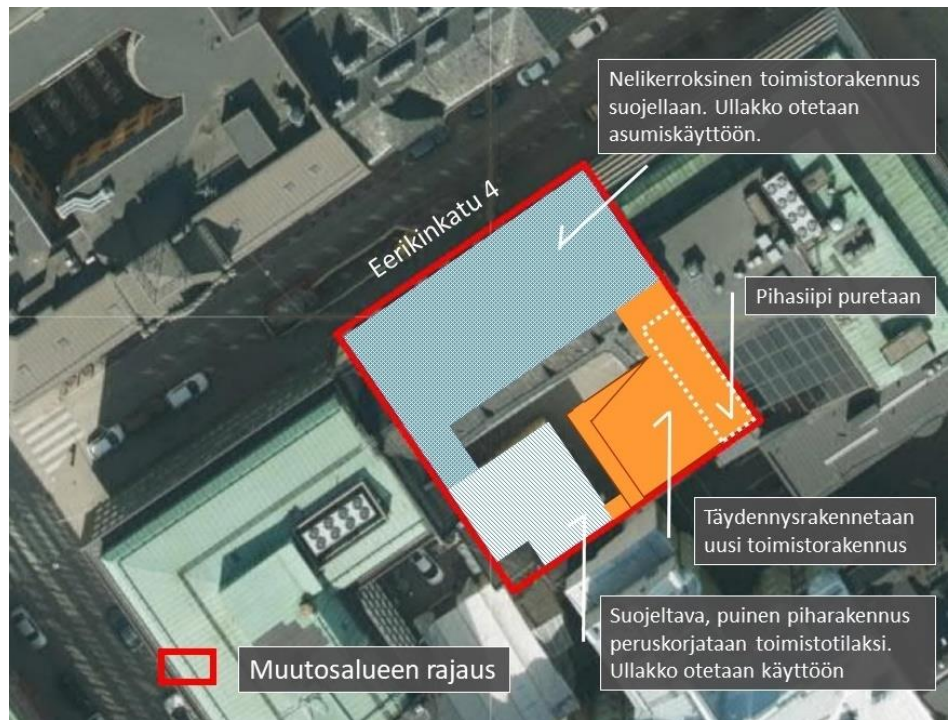
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	1900	2	1900
Asemakaava	2	1900	2	1900

EERIKINKATU 4 ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osoitteessa Eerikinkatu 4 suunnitellaan uuden toimistorakennuksen rakentamista pihasiiven paikalle ja olemassa olevan puurakennuksen peruskorjaamista toimistokäyttöön. Kadunvarsirakennus ja puinen piharakennus suojellaan. Kadunvarren toimistorakennuksen ullakolle suunnitellaan asumista.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavan muutos koskee osoitteessa Eerikinkatu 4 Kampin kaupunginosassa olevaa tonttia ja sen rakennuksia. Tavoitteena on mahdollistaa uuden toimistorakennuksen rakentaminen pihan puolella, olemassa olevan puurakennuksen peruskorjaaminen toimistokäyttöön ja asuntojen rakentaminen kadun puoleisen toimistorakennuksen ullakolle. Kadunvarsirakennus ja puinen piharakennus suojellaan. Kerrosala kasvaa 1 070 k-m². Uusi toimistorakennus sovitetaan tontilla oleviin suojeltaviin rakennuksiin ja alueen kerrokselliseen kaupunkirakenteeseen sekä korttelinäkymiin. Pihan tilallinen, ilmava vaikutelma ja näkymien

monipuolisuus varmistetaan. Peruskorjattavan, suojeltavan puurakennuksen luonne säilytetään. Ullakkorakentaminen sovitetaan nelikerroksisen renessanssirakennuksen suojeluarvot ja ympärillä olevia kortteli- ja kaupunkinäkymiä huomioiden. Kaksikerroksinen pihasiipi puretaan. Autopaikat tutkitaan sijoitettavaksi yleiseen pysäköintilaitokseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (selostusluonnos, viitesuunnitelma) on esillä 11.2.–8.3.2019 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat

Aineistoon voi käydä tutustumassa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (käyntiosoite Sörnäistenkatu 1, ala-aula, avoinna ma–to klo 9–16, pe 10–15), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 8.3.2019**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, avoinna arkisin ma–pe klo 8.15–16) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

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

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
 - Helsingin Yrittäjät
 - asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Gasum Oy
 - Auris Kaasunjakelu Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
-

Vaikutusten arviointi

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

Suunnittelun taustatietoa

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

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1836 alue on merkitty korttelialueen 67 (Pääskynen) tontiksi. Alueella on myös voimassa maanalainen kaava vuodelta 2004 ja siinä tontin 6 kohdalla on osoitettu maanalainen tila (map2), johon saadaan sijoittaa maanalaisista tiloista maanpinnalle tai rakennukseen johtavan portaan ja hissiyhteyden suojavyöhykkeineen. Lisäksi kaavassa on osoitettu maanalaisia tiloja (map3) ja (ma-tek) suojavyöhykkeineen alueella.

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on merkitty Liike- ja palvelukeskustan C1, keskustatoimintojen alueeksi.

Suunnittelualueetta koskevia selvityksiä ja rakennuskielto:

- Eerikinkatu 4, Tontin rakentamisen historia, (Fil.lis. Rainer Knapas, 2014)
- Puinen piharakennuksen rakennustekninen tarkastus 1.8.2014, Talokeskus
- Puinen piharakennus sisältyy kaupunkisuunnitteluviraston ja kaupunginmuseon vuonna 1997 laatimaan selvitykseen kaupunginien suojeltavista puutaloista.
- Alueella on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi.

Tontilla sijaitsee nykyisin toimisto- ja liikekäytössä oleva kerrostalo. Arkkitehti Theodor Höijerin suunnittelema uusrenessanssi-tyylinen rakennus vuodelta 1896 on nelikerroksinen. Keskeisen kulkuaukon päältä nouseva pääporrashuone on ilmeeltään hyvin säilynyt. Pihan puolen päädyissä on porrashuonesiivet, ns. piianportaat. Itäpäädyn porrashuoneeseen liittyvä kaksikerroksinen pihasiipirakennus vuodelta 1879 on kadunvarren ravintolan työntekijöiden sosiaalitalana. Lisäksi rakennuksessa on jätetilat ja yksi asunto. Vuosilta 1875 ja 1883 olevaa pihan puurakennusta koskee kaupunginmuseon johtokunnan suojeluesitys. Perusteluna todetaan: ”Kohde on muutettunakin harvinaiseksi käynyt esimerkki 1800-luvun puurakentamisesta, jonka jäljet ovat lähes tyystin hävinneet Helsingistä 1900-luvun aikana. Osana kaupungin asutushis-

toriaa kohde on arvokas osa keskustan rakennuskantaa, ja sillä on historiallista arvoa”. Osittain avokalliolla sijaitseva rakennus on ollut toimistokäytössä. Pysäköintilaitos Kamppiparkin poistumistie on johdettu kiinteistön tontille. Asfaltoidulla pihalla on seitsemän autopaikkaa.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Kajsa Lybeck, arkkitehti, p. (09) 310 37052, kajsa.lybeck@hel.fi

Janne Prokkola, yksikön päällikkö, p. (09) 310 37233,
janne.prokkola@hel.fi

Liikenne

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

Teknistaloudelliset asiat

Mikko Juvonen, projektipäällikkö, p. (09) 310 37252,
mikko.juvonen@hel.fi

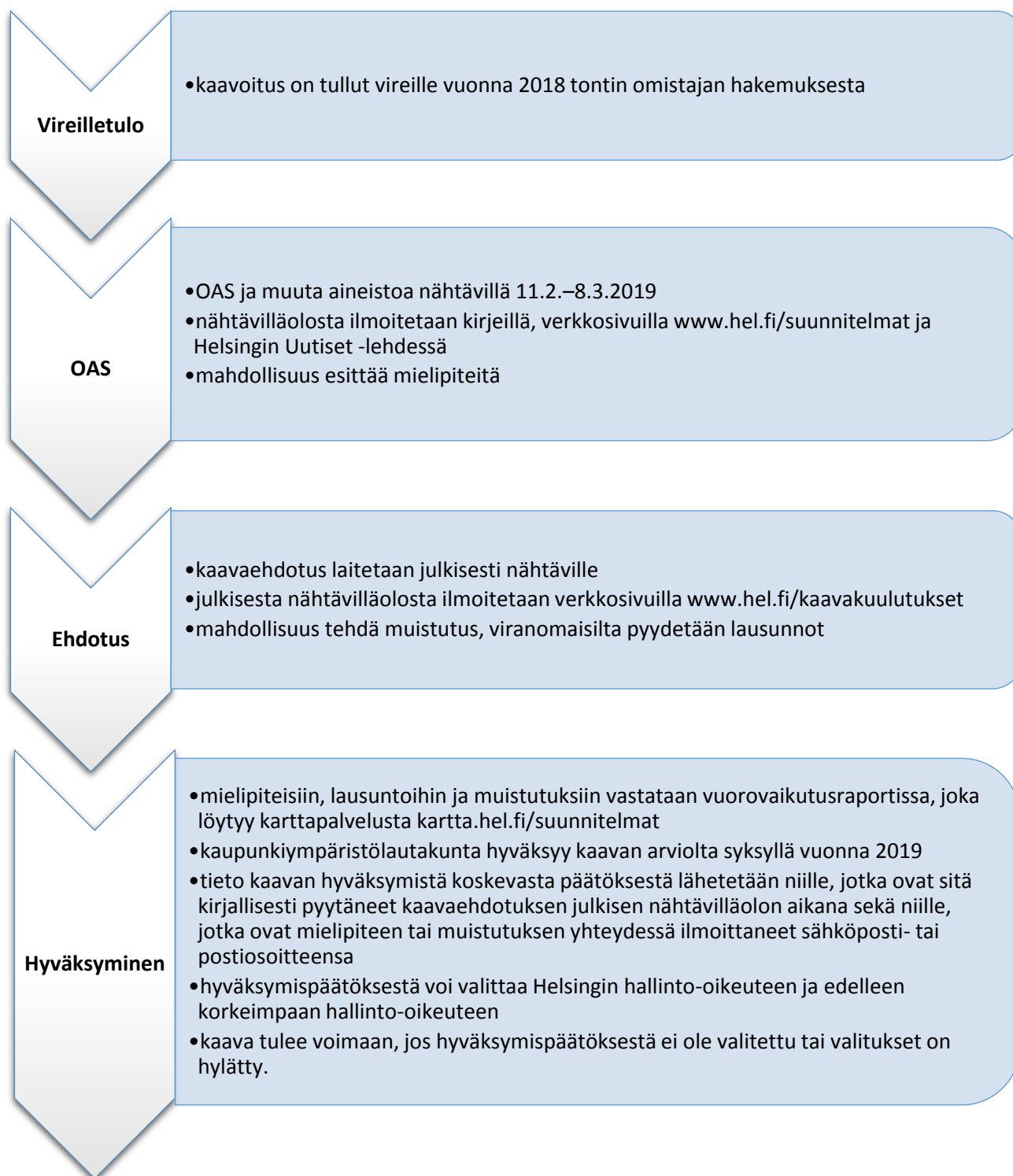
Rakennussuojelu

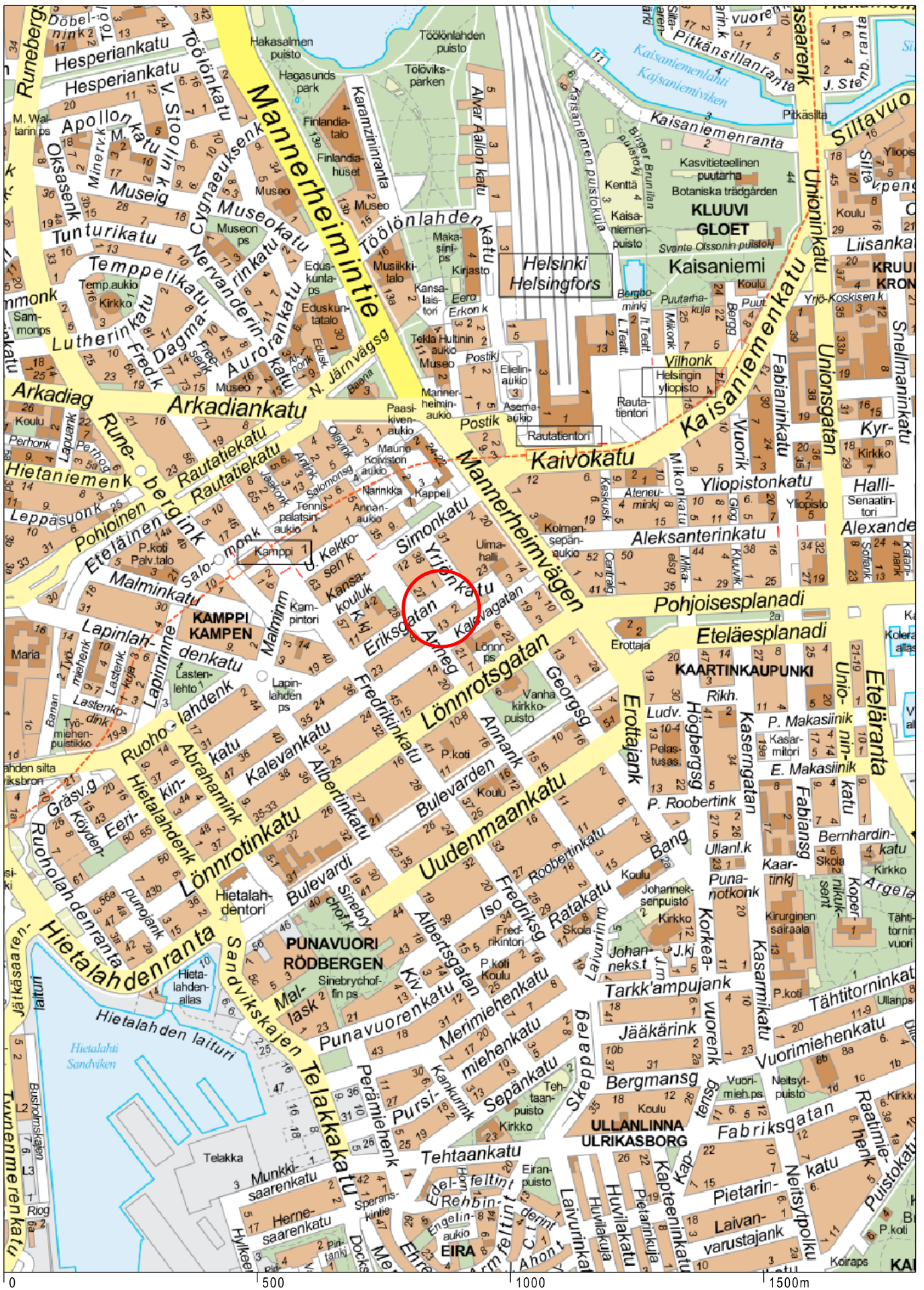
Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217, sakari.mentu@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla, jonka voit tilata osoitteesta www.hel.fi/suunnitelmavahti.

Kaavoituksen eteneminen





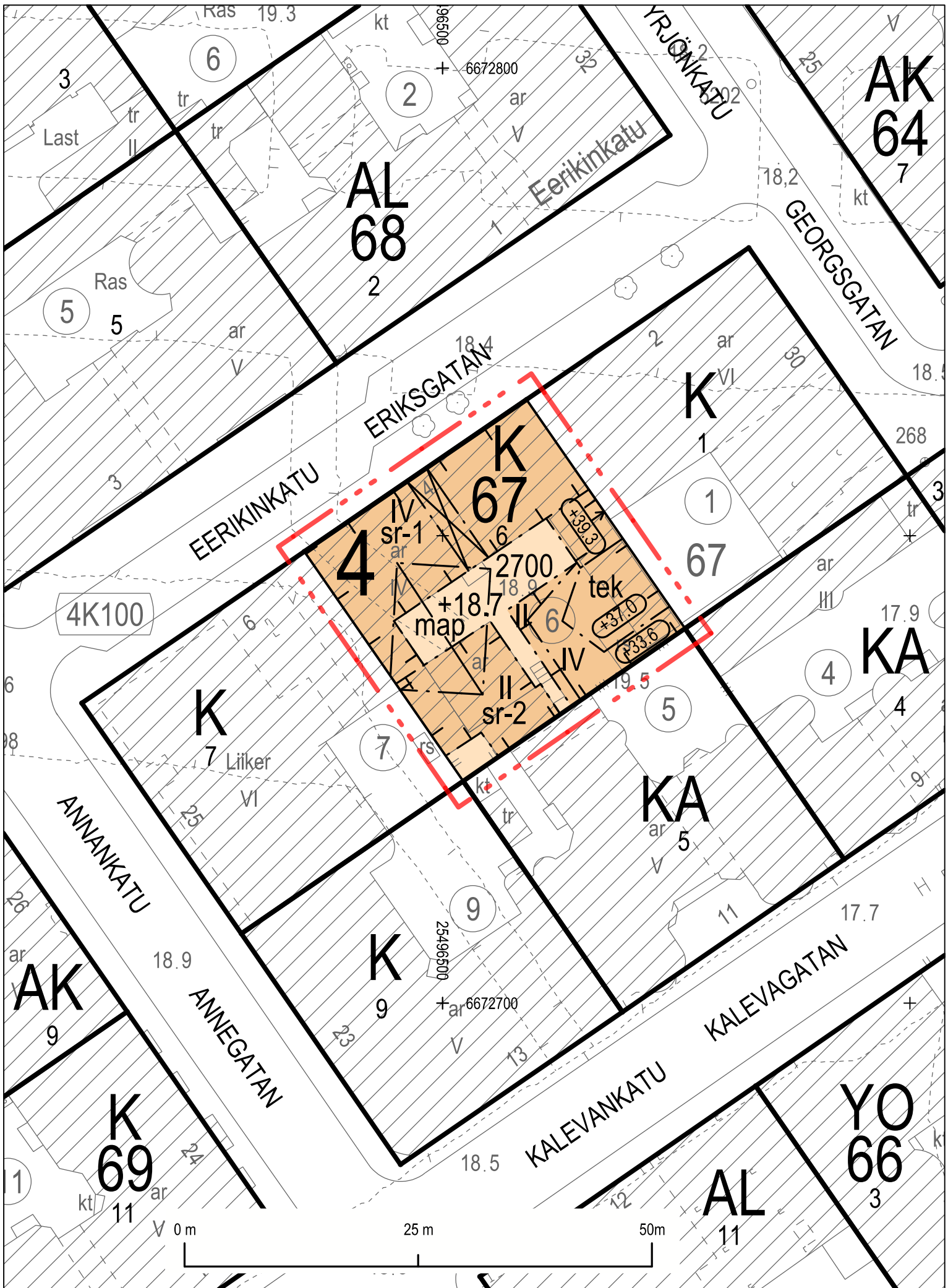
Sijaintikartta
Kamppi, Eerikinkatu 4

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö



Ilmakuva
Kamppi, Eerikinkatu 4

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Rakennuksen kadun varren ensimmäinen kerros on varattava liike- ja muita asiakaspalvelutiloja varten.

Kadun varren rakennuksen ullakolle saa rakentaa asuntoja 265 k-m².



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

4

Kaupunginosan numero.

67

Korttelin numero.

6

Ohjeellisen tontin numero.

2700

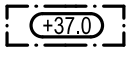
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

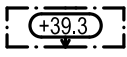
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+18.7

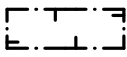
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



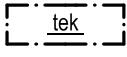
Rakennuksen vesikaton tai tek-merkinnällä varustetun rakennusalan osan vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



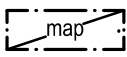
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema.



Rakennusala.



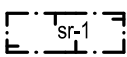
Rakennusalan osa, jolle saa sijoittaa ilmanvaihdon huoneen.



Maanalaisista tiloista rakennukseen johtavalle portaalle ja hissiyhteydelle suojavyöhykkeineen varattu alueen osa.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita, rakennusosia ja arvokkaita sisätiloja, julkisivuja ja vesikattoa, pääporrashuonetta ja sen alkuperäistä tilarakennetta, vanhoja takkoja ja huonejakoa. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää rakennuksen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä.

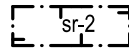
Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä on pyrittävä palauttamaan alkuperäiset tai niitä vastaavat rakennusosat ja yksityiskohdat. Rakennusta ei saa purkaa.

Kadun puolen katon lappeen alkuperäiset kattolyhdyt saa korvata vastaavan tyylisillä, suojeltavaan rakennukseen sopivilla hieman isommilla lyhdyillä.

Pihan puolen katonlapeeseen saa rakennuksen ominaispiirteisiin sopivalla tavalla rakentaa ullakon asuinhuoneistoihin parvekkeet, joiden kautta on varatiehyys viereiseen porrashuoneeseen.

Vesikaton lappetta saa ullakkoasuntojen parvekkeiden kohdalla nostaa rakennuksen ominaispiirteisiin sopivalla tavalla. Katon pihan puolen lappeen kulman tulee pysyä 45 asteen alapuolella räystäältä lukien. Siipirakennuksien kohdalla kulman tulee pysyä 60 asteen alapuolella räystäältä lukien. Pihan puolen ullakkoasuntojen parvekkeiden kohdalla sisään vedettävät seinäosuudet tulee olla rapattuja.

Kaikista muutoksista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.



Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus.

Suojelu koskee rakennuksen korttelihistorian kannalta arvokasta ominaisuutta säilyneenä puisena piharakennuksena, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Vesikaton muotoa voi muuttaa rakenteen säilymistä varten. Satulakaton perusmuoto tulee säilyttää. Ullakon saa sisustaa kerrosalaan laskettavaksi toimistotilaksi. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää ajantasainen rakennushistoriaselvitys.

Pihan puolen suojeltavan puurakennuksen restauroinnin yhteydessä pihan puolen julkisivun päätykolmion hahmo tulee säilyttää, kuitenkin niin, että liittyminen olemassa olevan porrashuonesiiven seinään tehdään sadevesivalumasuunnat huomioiden. Rakennuksen vesikattoa tulee suunnitella niin, ettei sadevesi valu naapurikiinteistön puolelle.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Maantasokerros on varattava liiketiloiksi. Maantasokerrokseen ei saa sijoittaa hotellihuoneita.

Liiketilat on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Asukkaiden varastot ja yhteistilat sekä toiminnan vaatimat tekniset tilat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Ilmanvaihdon konehuoneet ja muut tekniset tilat, talotekniikan kuilut, varasto- ja sosiaalitilat saa rakentaa asema-kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

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

Tek-merkityn osa-alueen tilan saa sijoittaa suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle. Tilan julkisivut ja katto tulee integroida rakennuksen arkkitehtuuriin ja käsitellä pääjulkisivuina.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Uudisrakennusta koskevat määräykset:

Uudisosan arkkitehtuuri tulee sovittaa arvokkaaseen korttelirakenteeseen ja kaupunkikuvaan. Julkisivu- ja kattomateriaalien tulee olla korkeatasoisia ja sopia ympäristön ominaispiirteisiin. Rakennuksen tasakatto-osuudet tulee olla viherkattoja. Rakennuksen ulkoseinien umpiosuoksien julkisivumateriaalina on käytettävä kolmikerrosrappausta ja sävyn tulee olla vaalea. Toimistotilojen pihan puolen julkisivujen tulee olla lasia. Lasijulkisivuja saa verhota puisella säleiköllä, jonka värisävy on vaalean ruskea.

PIHAT JA ULKOALUEET

Piha on rakennettava ja istutettava viihtyisäksi kulku- ja oleskelualueeksi laadukkain materiaalein. Rakentamatta jäävät tontinosat tulee istuttaa ja niillä oleva elinvoimainen puusto tulee säilyttää.

Jätetila tulee sijoittaa rakennukseen.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Tuloilmanottoa ei saa järjestää kadun puolelta. Alueilla, joilla rakentaminen edellyttää kaivamista, tulee selvittää ja ottaa huomioon maaperän haitta-ainepitoisuudet.

RAKENNETTAVUUS

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaille rakennuksille, muille maanalaisille tiloille tai rakenteille. Erityistä varovaisuutta on huomioitava rajanaapurin maanalaisen teatteritilan vieressä louhittaessa ja kaivettaessa.

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

Orsi ja pohjaveden pintaa ei saa alentaa rakentamisen aikana eikä sen jälkeen.

Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ja johtaa maanvaraiselle pihan osalle. Läpäisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrät:

- liike- tai toimistotilat enintään 1 ap / 500 k-m²
- ravintolat, enintään 1 ap / 350 k-m².

Autopaikat tulee sijoittaa tontin ulkopuolelle pysäköintilaitokseen. Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihalle. Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- 1 pp / 30 k-m² asuntokerrosala
- liike- ja toimistotilat, vähintään 1 pp / 50 k-m².

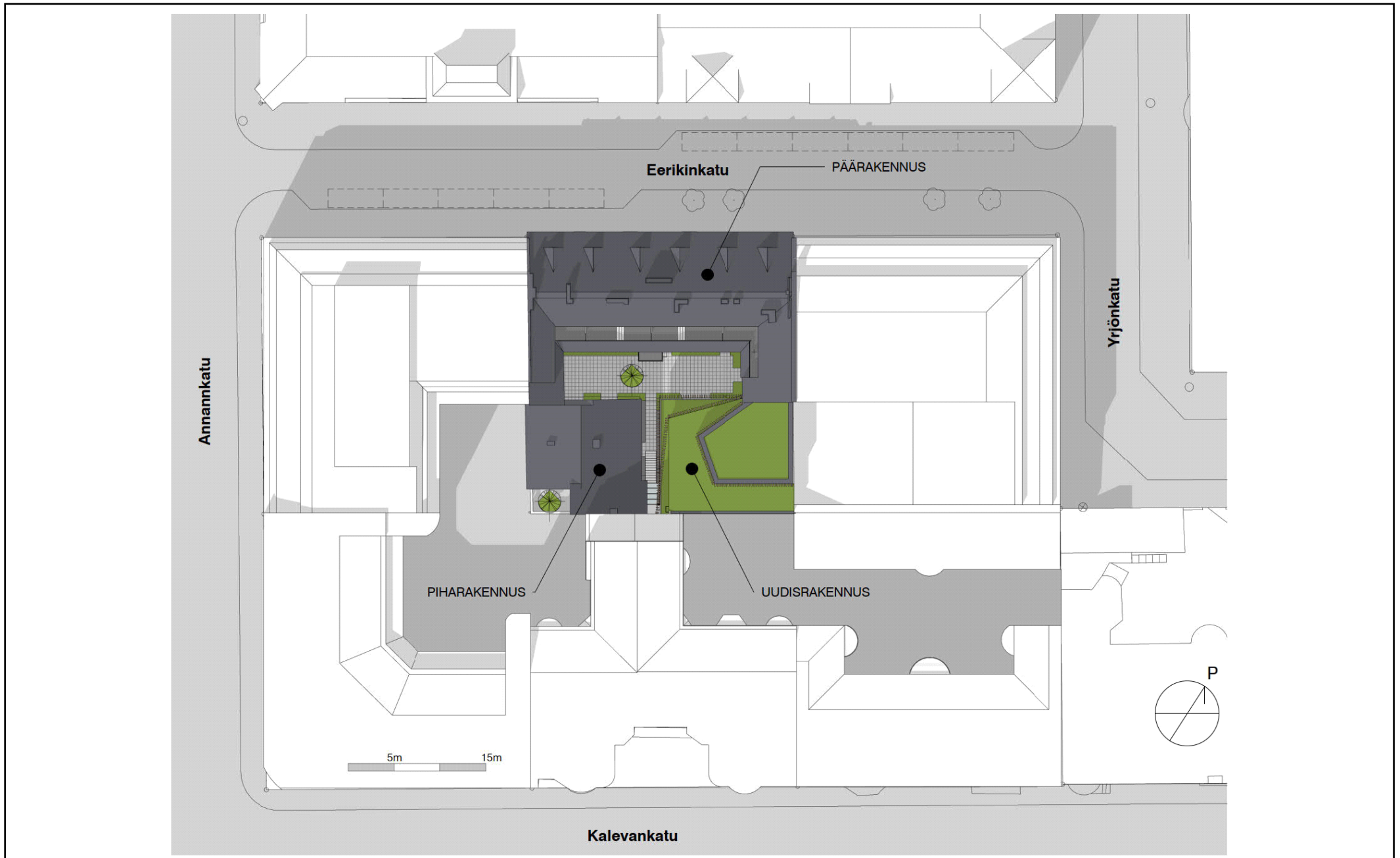
Toimistojen osalta vieraspysäköinnille tulee osoittaa vähintään 1 pp / 1 000 k-m² ulko-ovien läheisyydestä.

Asukkaiden polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 75 % tulee sijaita helposti saavutettavissa olevissa sisätiloissa. Liike- ja toimistotilojen pyöräpaikoista vähintään 50% tulee sijaita katetussa tilassa.

Kaikkien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

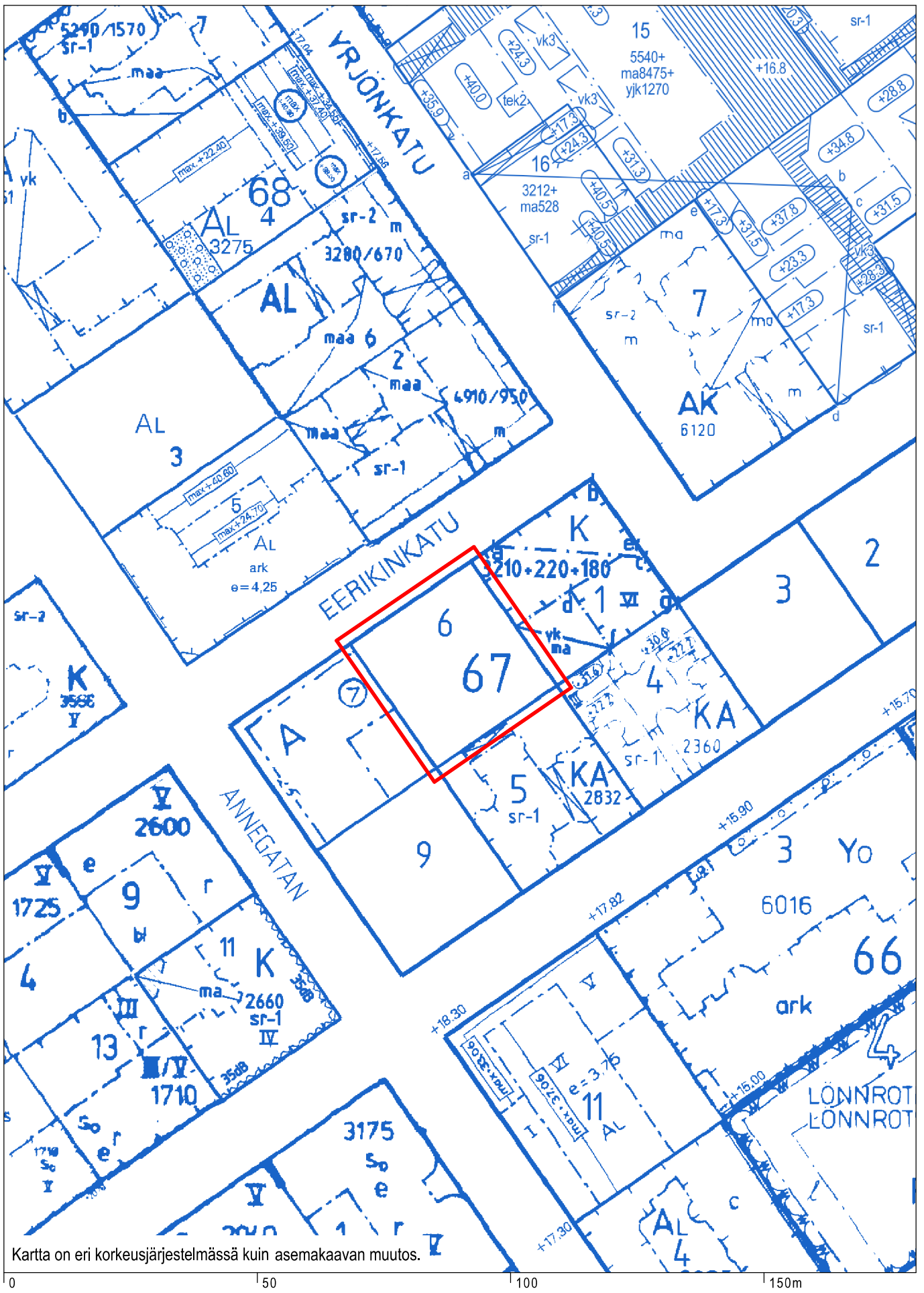
TONTTIJAKO

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Havainnekuva 9.11.2021
Eerikinkatu 4
Kuva Parviainen arkkitehdit Oy

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö



Ote ajantasa-asemakaavasta
Kamppi, Eerikinkatu 4

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö



EERIKINKATU 4

KUVALIITE NYKYTILANTEESTA JA SUOJELUKOhteista

Sakari Mentu 18.11.2020

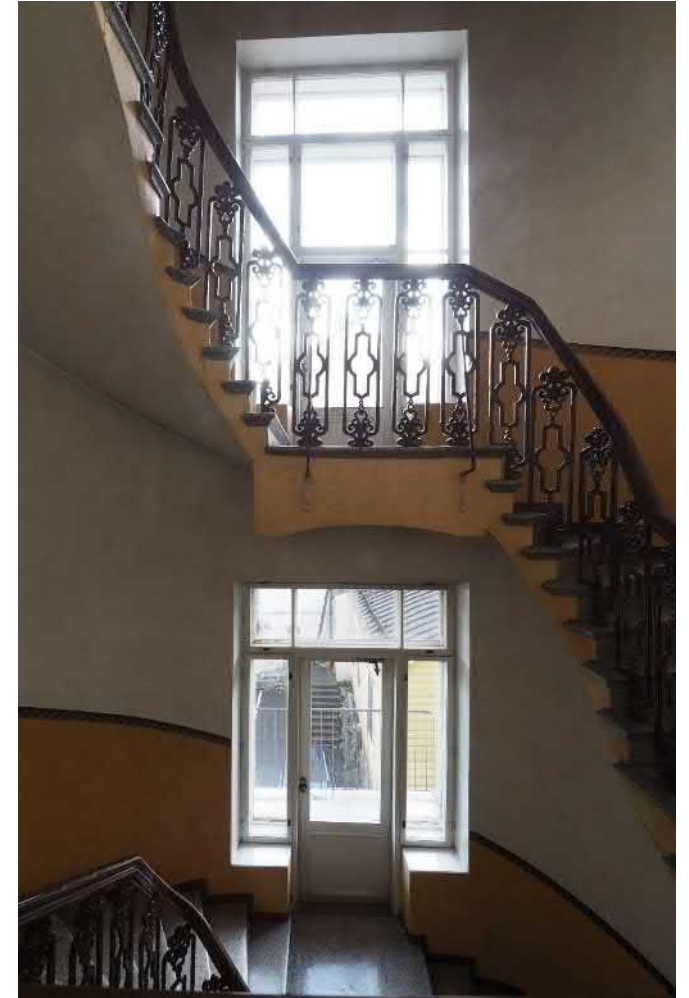


Näkymä Eerikinkatu 6:n sisäpihalta





Porrashuone



Porrashuone



Näkymä kellaritilasta vieriselle pihalle



Piharakennuksen vesikatto

Eerikinkatu 4

Juho Vainion Säätiö

7.10.2021

VIITESUUNNITELMA

Lisärakennus ja ullakkorakentaminen
Varjotutkielma ja tukimuurin käsittely

parviainen
ARKKITEHDIT

SUUNNITELMAN MUUTOKSET LYHYESTI

PÄÄRAKENNUS, UUDET ULLAKKOASUNNOT

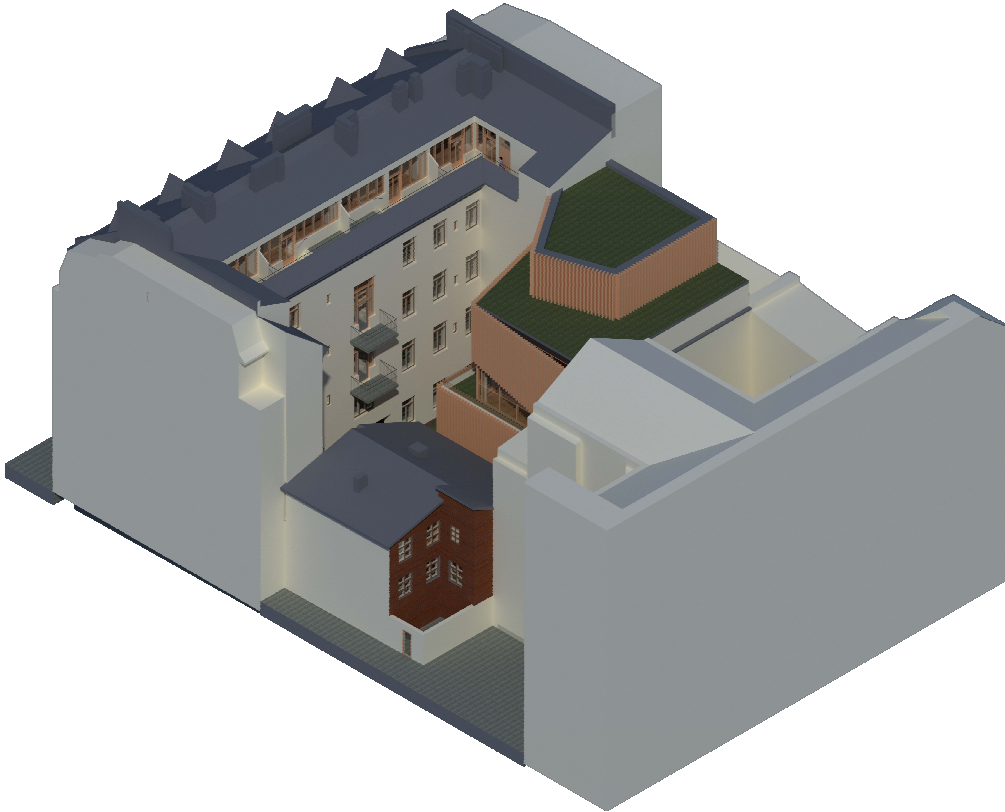
- Päärakennus on alunperin ollut asuinkäytössä. Tällä hetkellä 1.kerroksessa on liiketilaa ja 2-4. kerroksissa toimistoja
- Kylmä ullakko muutetaan lämpimäksi tilaksi ja sinne toteutetaan ullakkoasuntoja. Asuntoja toteutetaan 4 kpl: 2 kpl yksiöitä ja 2 kpl kaksioita
- Vesikatto uusitaan ja sen perusmuoto säilytetään pääosin entisellään
- Kadun puolella vesikaton ilme säilyy kattolyhtyineen entisellään. Kattolyhdyt rakennetaan uudestaan vanhan ilmeen mukaisina, mutta hieman isompina, jotta mahdollistetaan luonnonvalon riittävä saanti asuintiloihin sekä porrashuoneen savunpoisto
- Pihan puolella vesikattoa muokataan siten, että pihan puolelle saadaan toteutettua asuntojen parvekkeet, joiden kautta on varatieyhteys uudisosan porrashuoneeseen
- Pihan puolella säilytetään vanha räystäslinja ja -profiili ja uusi seinälinja toteutetaan sisäänvedettynä. Myös katon harja säilyy entisellään.
- Rakennuksen hissi ei täytä mitoitukseltaan invamääräyksiä ja kokonaan uuden hissikulun toteuttaminen aiheuttaisi muutoksia alempiin kerroksiin. Hissi säilytetään nykyisen kokoisena, mutta se uusitaan konehuoneettomana
- Porrasyhteys toteutetaan entiseen toimistotilaan tehtävän porrashuoneen laajennuksen kautta, jotta pääportaan vanha interiööri kattoreliefeineen voidaan säilyttää entisellään
- Pohjoispäädyn porrashuone puretaan ja rakennetaan uudestaan, jotta se palvelee sekä päärakennusta että uudisrakennusta ja toimii myös ullakkoasuntojen varatierieitinä
- Rakennuksesta on lähes kaikki vanhat uunit purettu vuosien saatossa, mutta luonnoksessa on esitetty suuri osa hormeista säilytettäväksi ennallaan
- Rakennuksen kellarissa on tilaa irtaimistovarastoille (olleet myös aiemmin rakennuksessa sijaitsevien asuntojen varastoina), puisen piharakennuksen kellarissa on tilaa jätevarastolle, polkupyörä- ja ulkoiluvälinevarastolle. Mahdollista osoittaa tiloja myös lisärakennuksen kellarisiin.
- Päärakennuksen julkisivupinnat ovat pääasiassa vaaleaa rappausta: katujulkisivu on koristeellinen ja pihajulkisivu yksinkertainen. Pihan puolelle lisättävät sisäänvedetyt seinäosuudet tehdään rakennuksen nykyisen materiaalin mukaan vaalealla rappauksella.

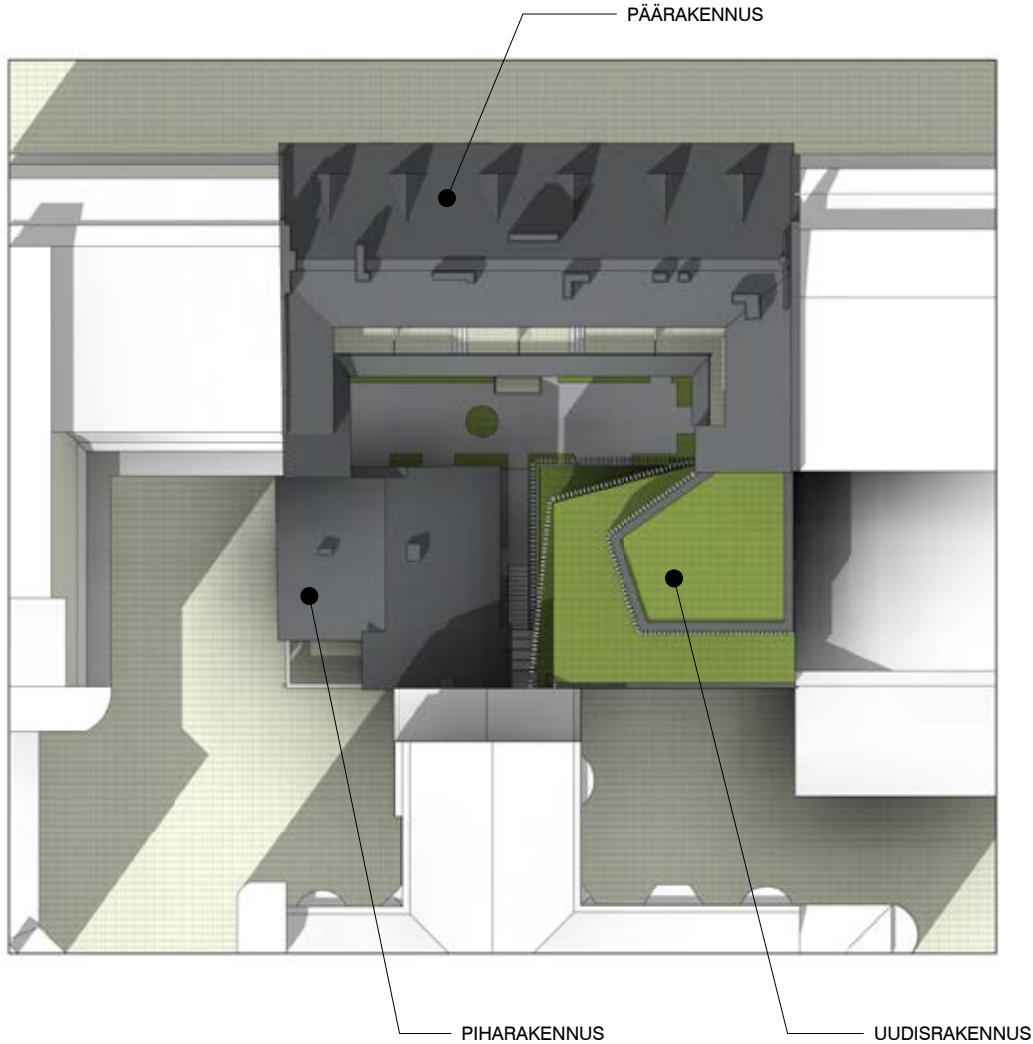
PIHARAKENNUS, PERUSKORJAUS

- Piharakennus on aiemmin ollut asuina, viimeisin käyttötarkoitus on ollut toimistona ja tällä hetkellä rakennus on tyhjiillään
- Piharakennus peruskorjataan toimisto-/ liiketilaksi tai vaihtoehtoisesti asunnoiksi
- Ullakko muutetaan lämpimäksi tilaksi ja vesikatto uusitaan sekä korotetaan lämmöneristeen vaatiman tilan verran. Vesikaton perusmuoto säilytetään pääosin entisellään, huomioiden vedenpoistoon liittyvät parannukset.
- Ullakolle lisätään ikkunoita luonnonvalon saamiseksi tiloihin. Vanhat ikkunat, ovet ja julkisivuverhous uusitaan
- Piharakennuksen ja lisärakennuksen väliin toteutetaan uusi nivelosa, josta järjestetään kulku piharakennukseen

UUDISRAKENNUS

- Tontille rakennetaan uudisrakennus paikalta purettavan 2-kerroksisen pihasiiven tilalle. Uudisrakennus edustaa arkkitehtuuriltaan uutta tulkintaa puiseista piharakennuksesta
- Uudisrakennuksen lasijulkisivuja verhoaa puuta muistuttavat säleiköt. Massaan on tuotu keveyttä myös kerroksittain vaihtelevilla muodoilla. Naapurikortteliin avautuva julkisivu tehdään kiviaineisena palomuurina, jossa liukuväritiilikuviointi.
- Uudisrakennus on 4-kerroksinen ja sen pääkäyttötarkoitus on toimistoa. 1. kerrokseen voisi mahdollisesti sijoittaa myös kahvila / ravintola tai liiketilaa. Ylimmän kerroksen yläpuolella sijaitsee IV-konehuone. Kellarissa sijaitsee mm. teknisiä tiloja ja sinne toteutetaan päärakennuksessa sijaitsevan ravintolan henkilökunnalle uudet sosiaalilat (edelliset olivat paikalta purettavassa matalassa siipirakennuksessa)





SUUNNITELMAN PINTA-ALATIEDOT

PÄÄRAKENNUS

Kerrosala:

1. kerros - 325,5 m²
2. kerros - 362,0 m²
3. kerros - 361,5 m²
4. kerros - 361,5 m²
5. kerros - 264,0 m²

Yhteensä: 1674,5 kem²

PIHARAKENNUS

Kerrosala:

1. kerros - 133,0 m²
2. kerros - 93,0 m²

Yhteensä: 226,5 kem²

UUDISRAKENNUS

Kerrosala:

1. kerros - 198,0 m²
2. kerros - 209,5 m²
3. kerros - 185,5 m²
4. kerros - 189,5 m²

Yhteensä: 782,0 kem²

UUTTA KERROSALAA

1046,5 kem², josta asuntokerrosalaa 264,0 kem²

KERROSALA, KAIKKI RAKENNUKSET

Yhteensä: 2683,0 kem²

Tontilta purettava kerrosala (pihasipi) yht. n. 184 kem²

Kerrosalaskelmat uusi / olemassaoleva

Kerros	Pinta-ala
--------	-----------

Piharakennus

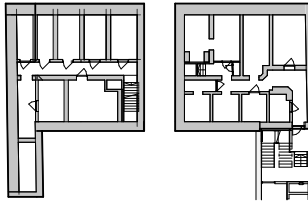
1.krs piharakennus	133,0 m ²
Olemassaoleva: 1	133,0 m ²
2.krs piharakennus	93,0 m ²
Uusi: 1	93,0 m ²
	226,5 m ²

Päärakennus

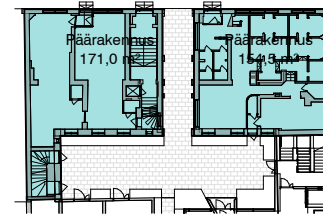
1. krs	325,5 m ²
2. krs	362,0 m ²
3. krs	361,5 m ²
4. krs	361,5 m ²
Olemassaoleva: 5	1410,5 m ²
5.krs Ullakko	264,0 m ²
Uusi: 1	264,0 m ²
	1674,5 m ²

Uusi rakennus

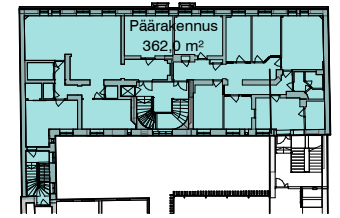
1.krs UR	198,0 m ²
2.krs UR	209,5 m ²
3.krs UR	185,5 m ²
4.krs UR	189,5 m ²
Uusi: 4	782,0 m ²
	782,0 m ²
YHTEENSÄ	2683,0 m²



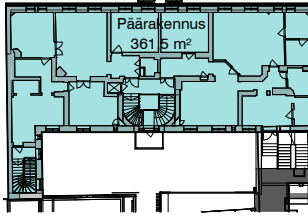
Kellari 1 : 500



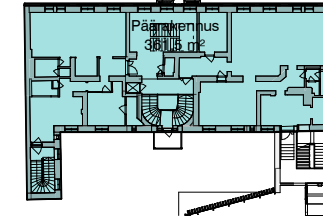
1. krs 1 : 500



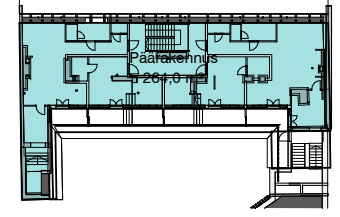
2. krs 1 : 500



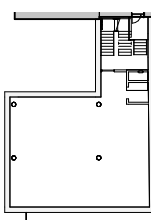
3. krs 1 : 500



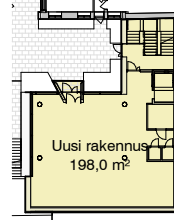
4. krs 1 : 500



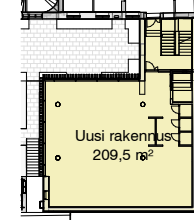
5.krs Ullakko 1 : 500



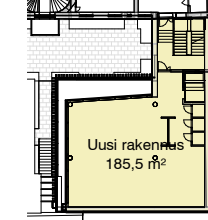
Kellari UR 1 : 500



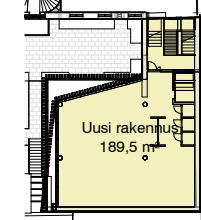
1.krs UR 1 : 500



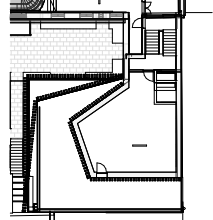
2.krs UR 1 : 500



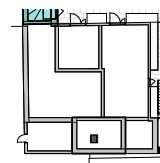
3.krs UR 1 : 500



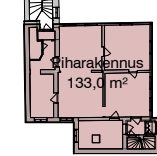
4.krs UR 1 : 500



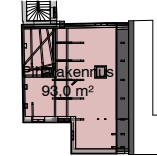
Ullakko UR 1 : 500



Kellari piharakennus 1 : 500

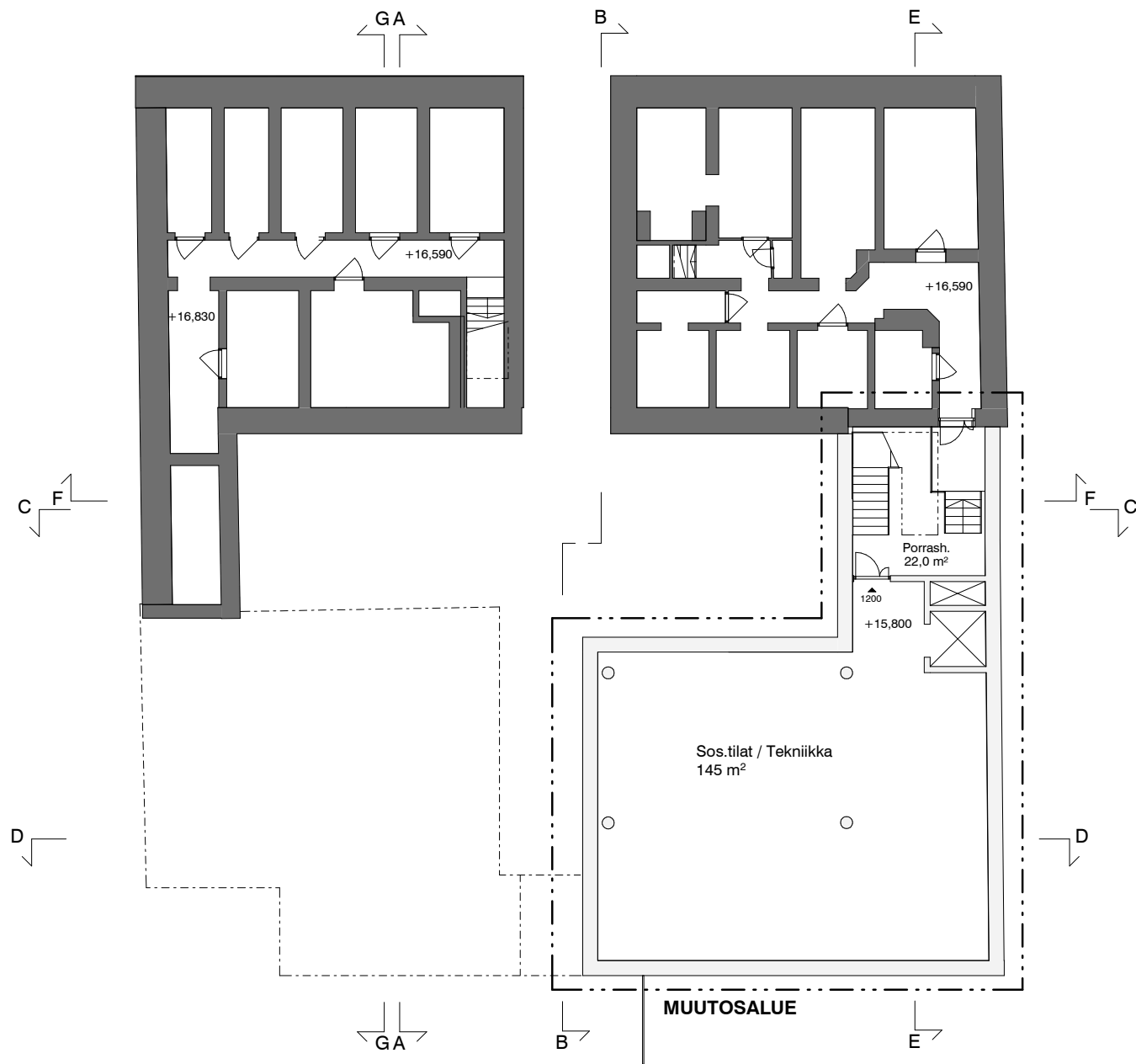


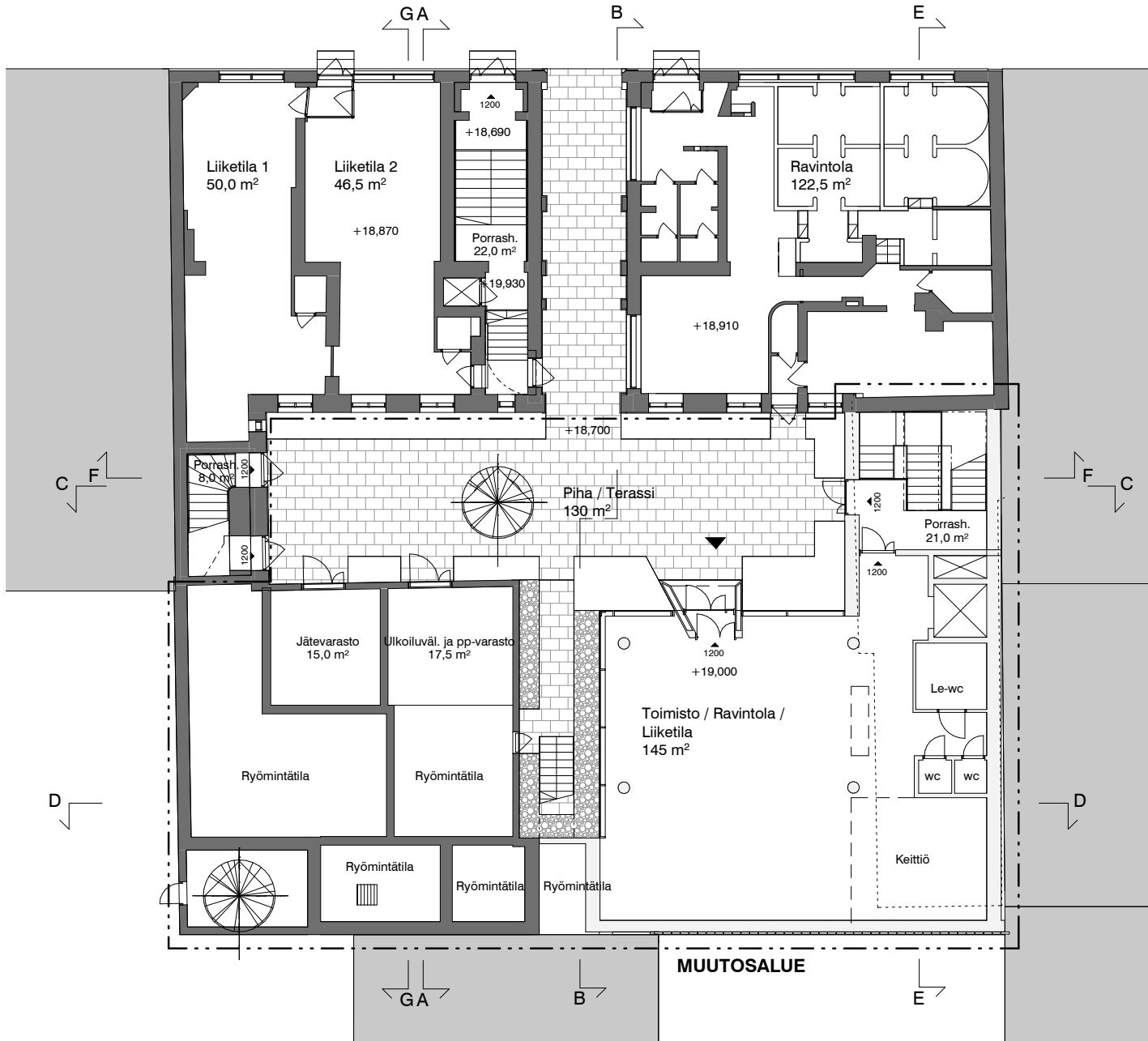
1.krs piharakennus 1 : 500

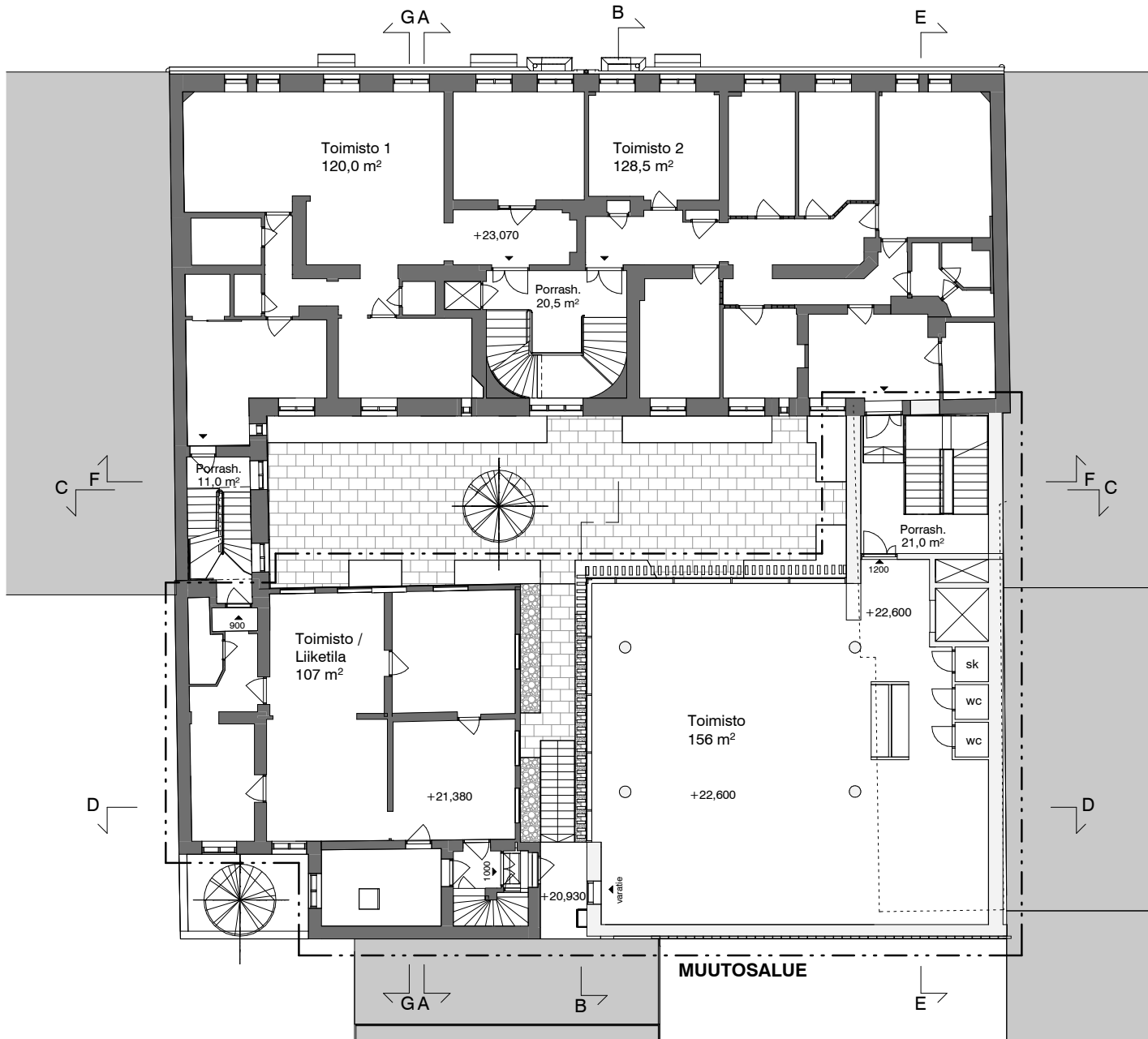


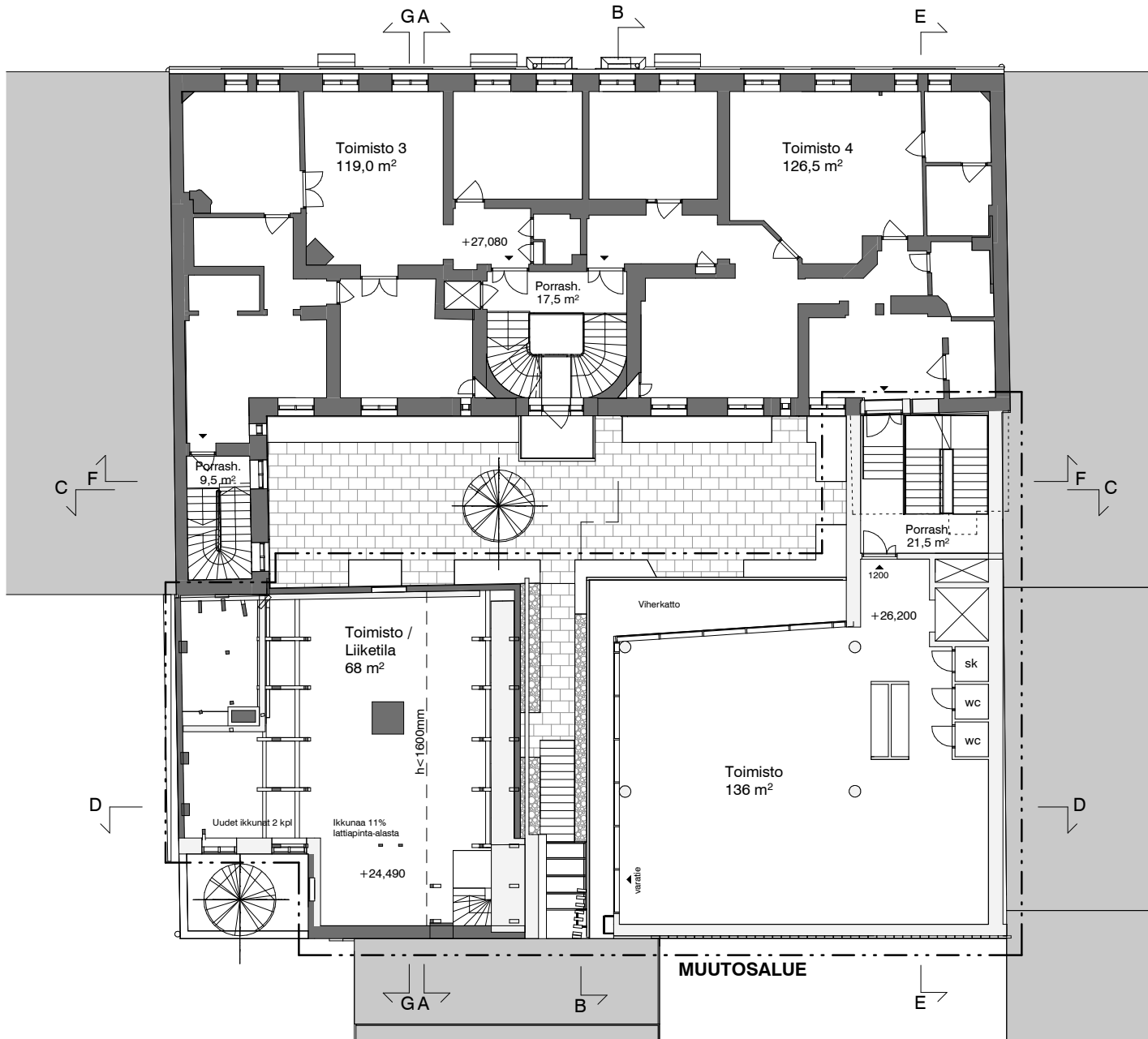
2.krs piharakennus 1 : 500

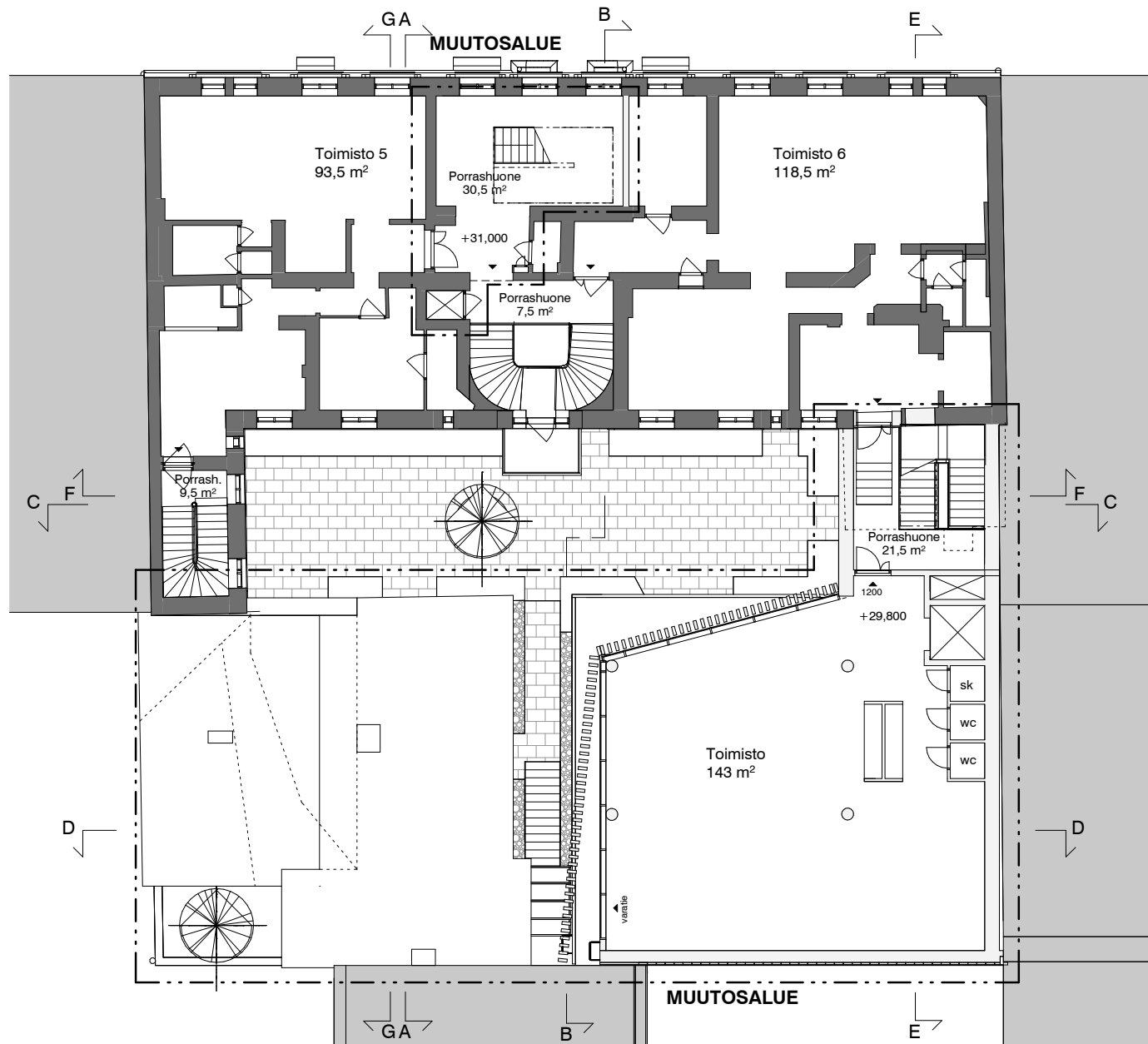


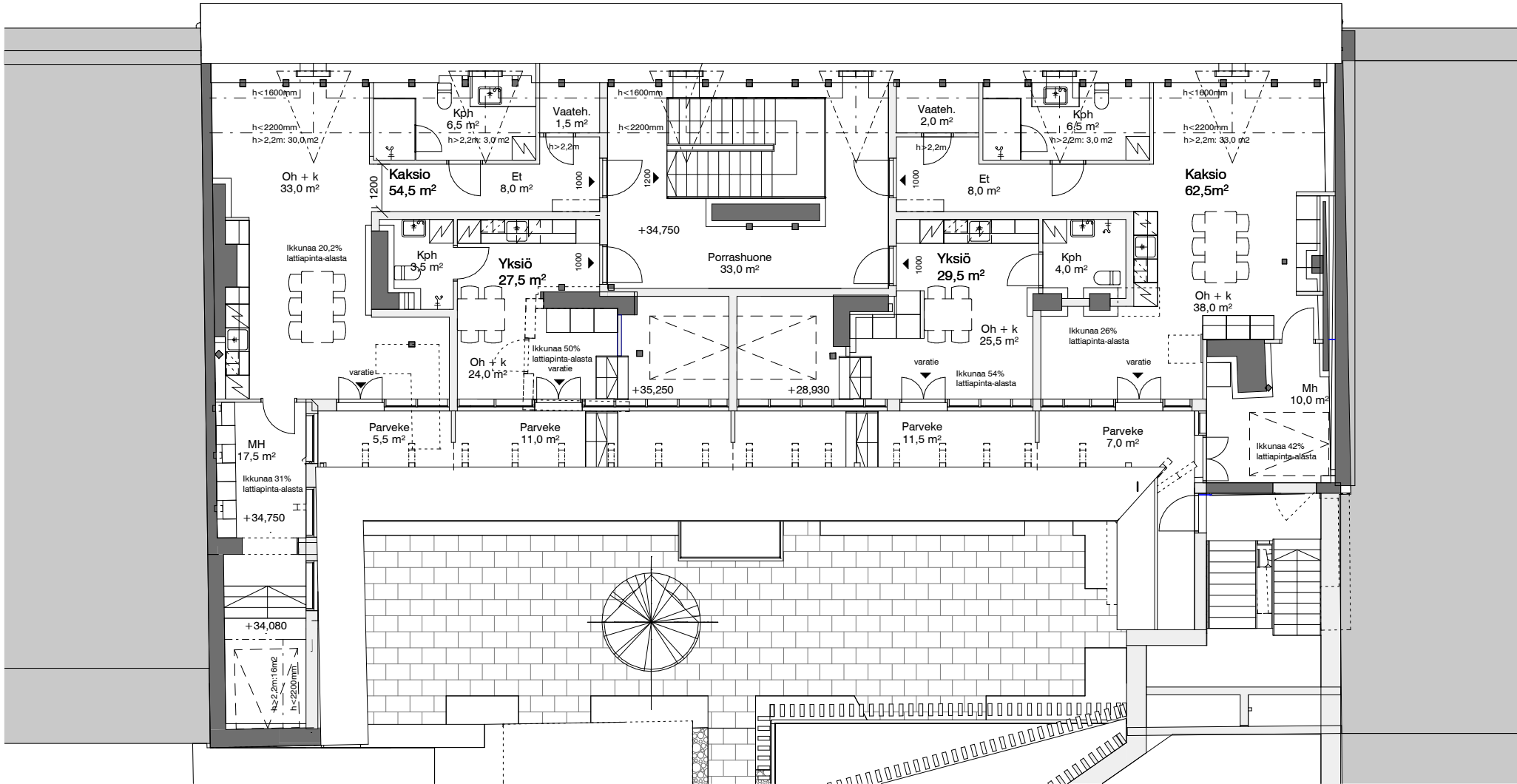


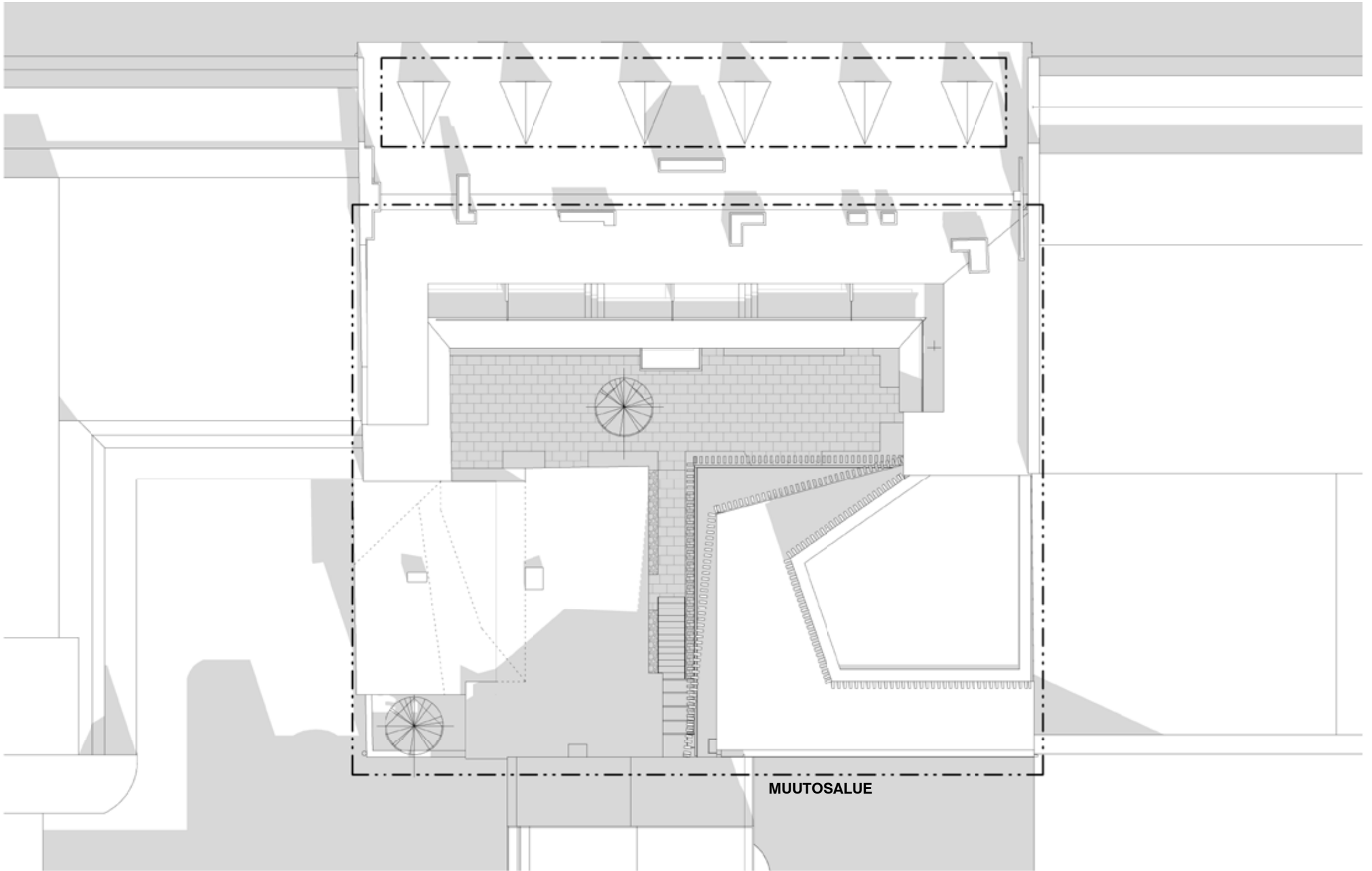


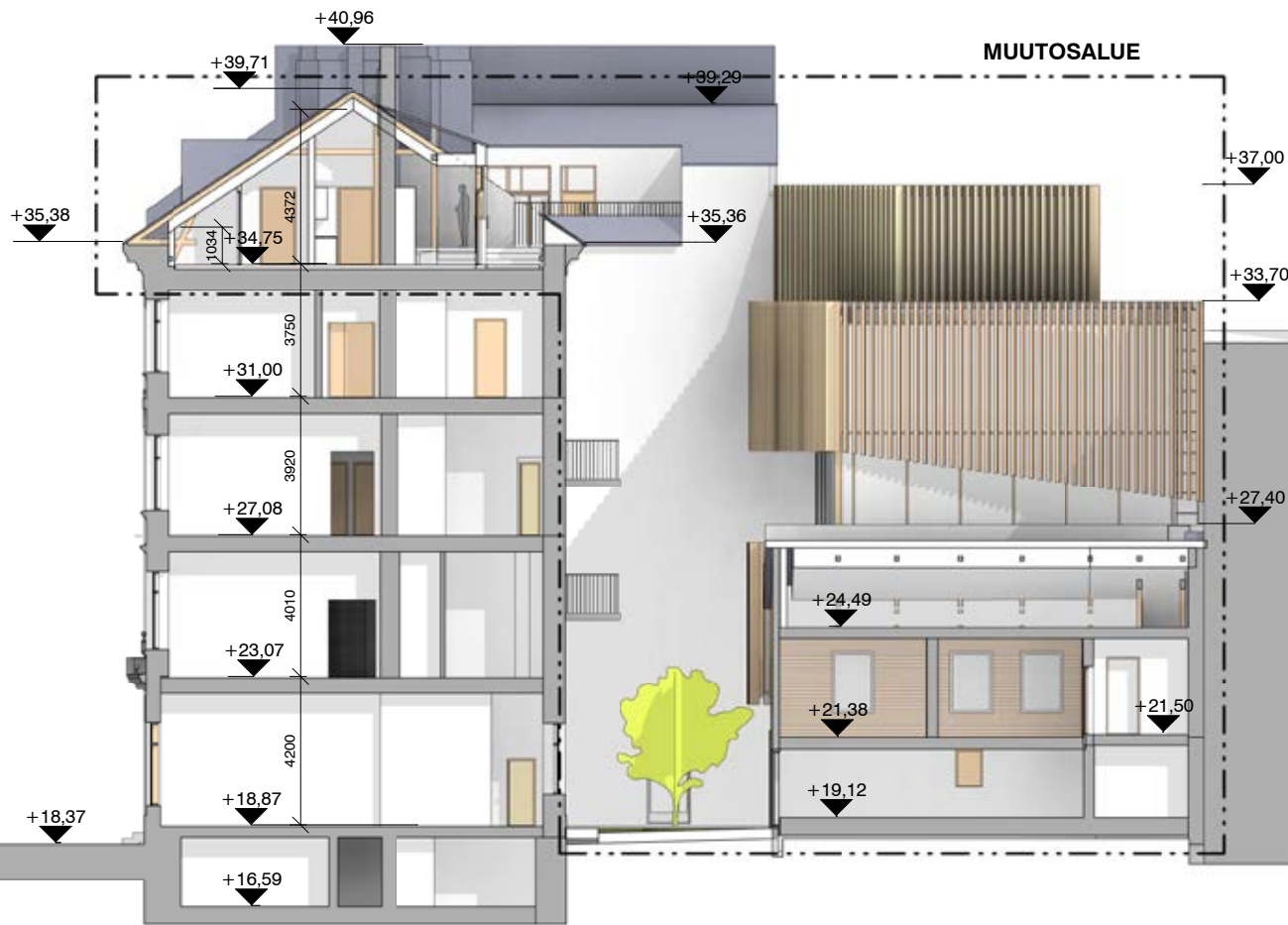


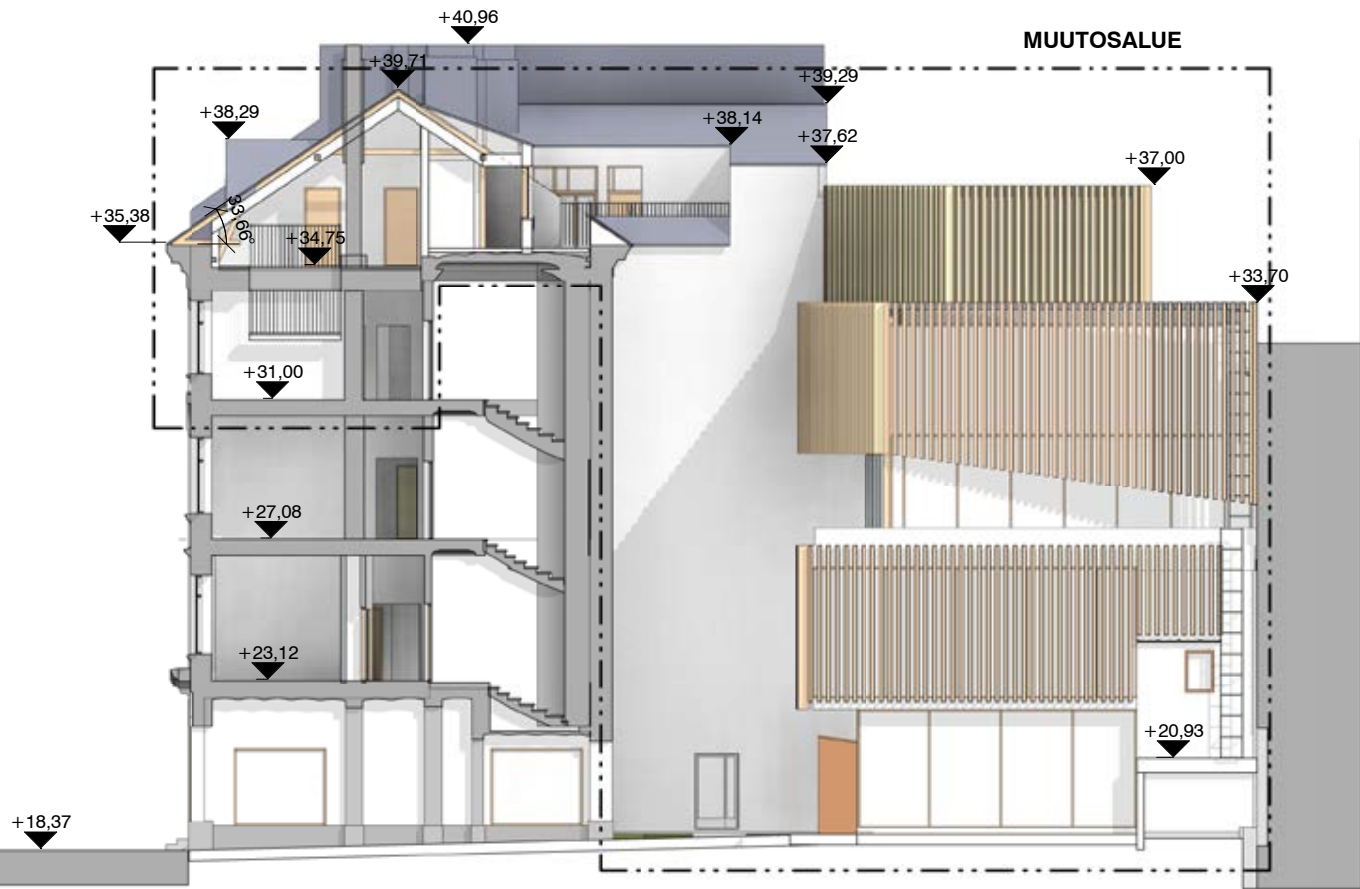




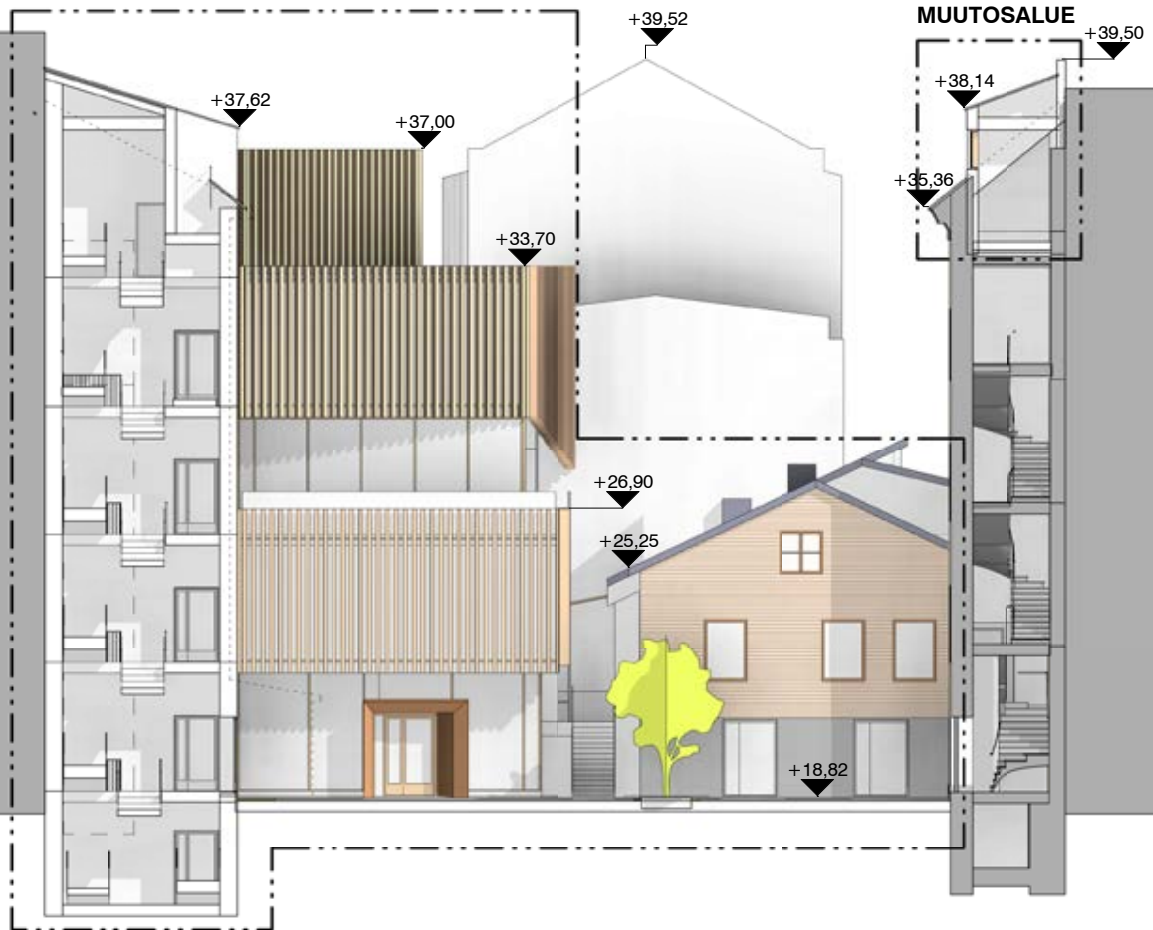




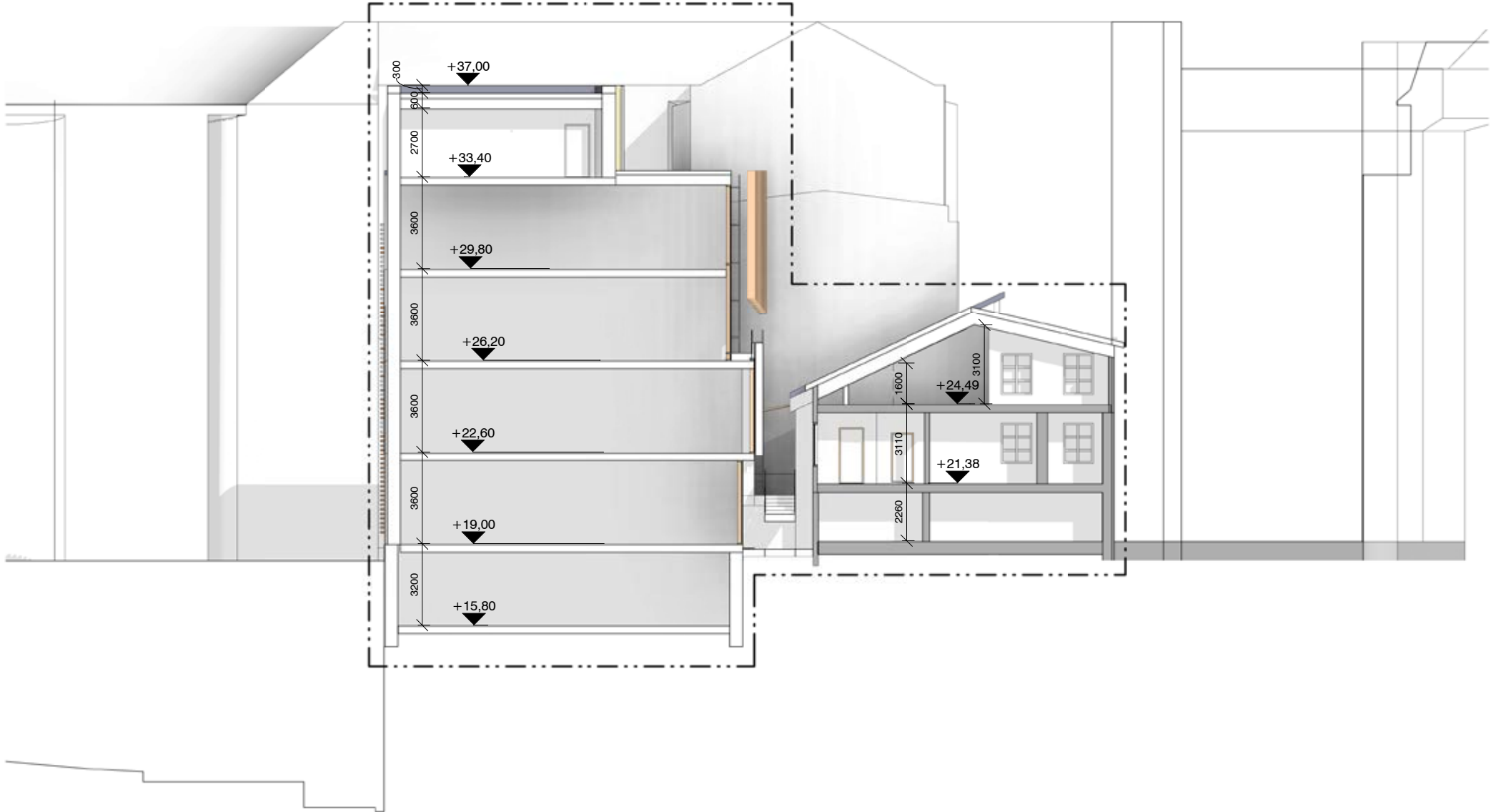


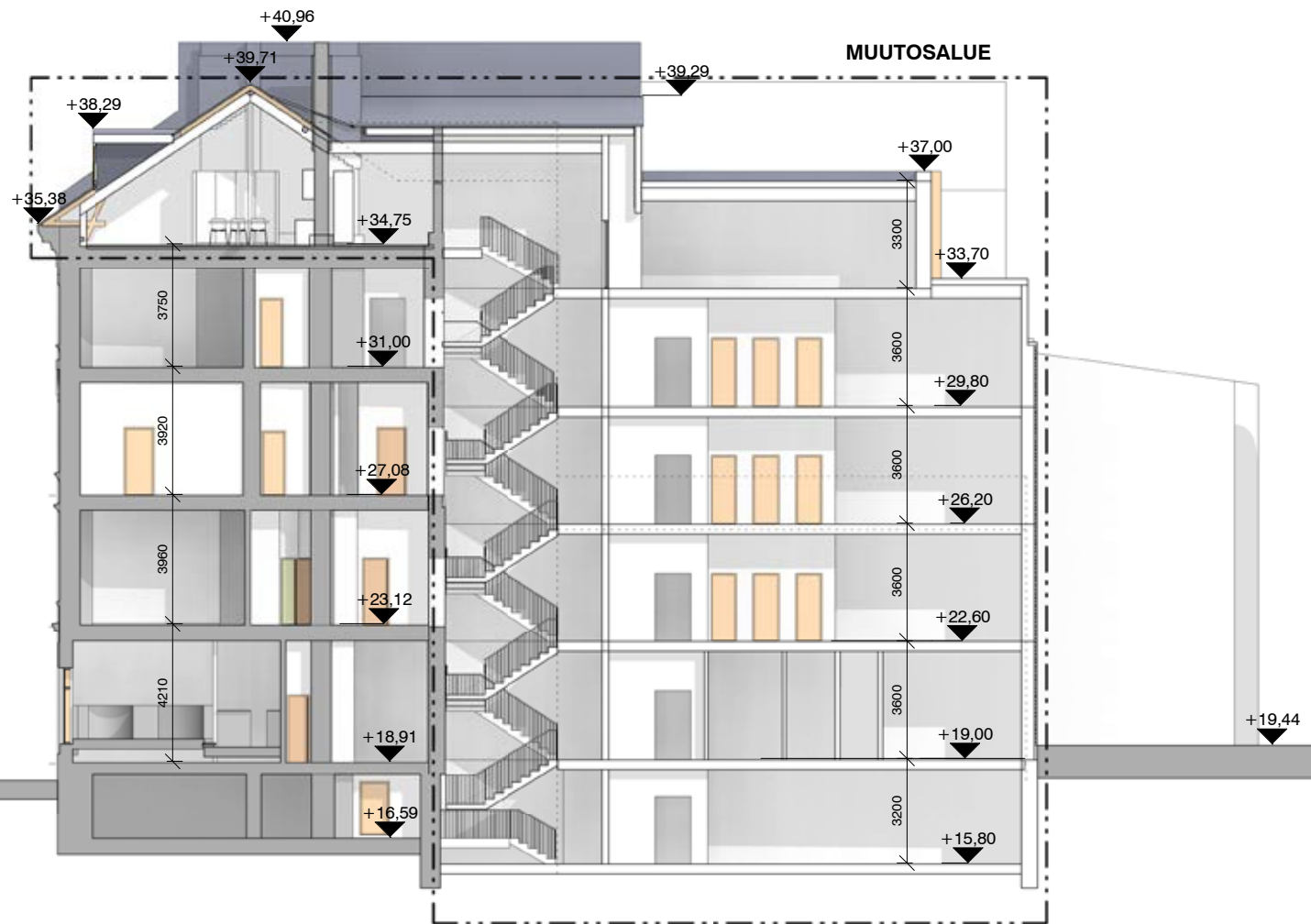


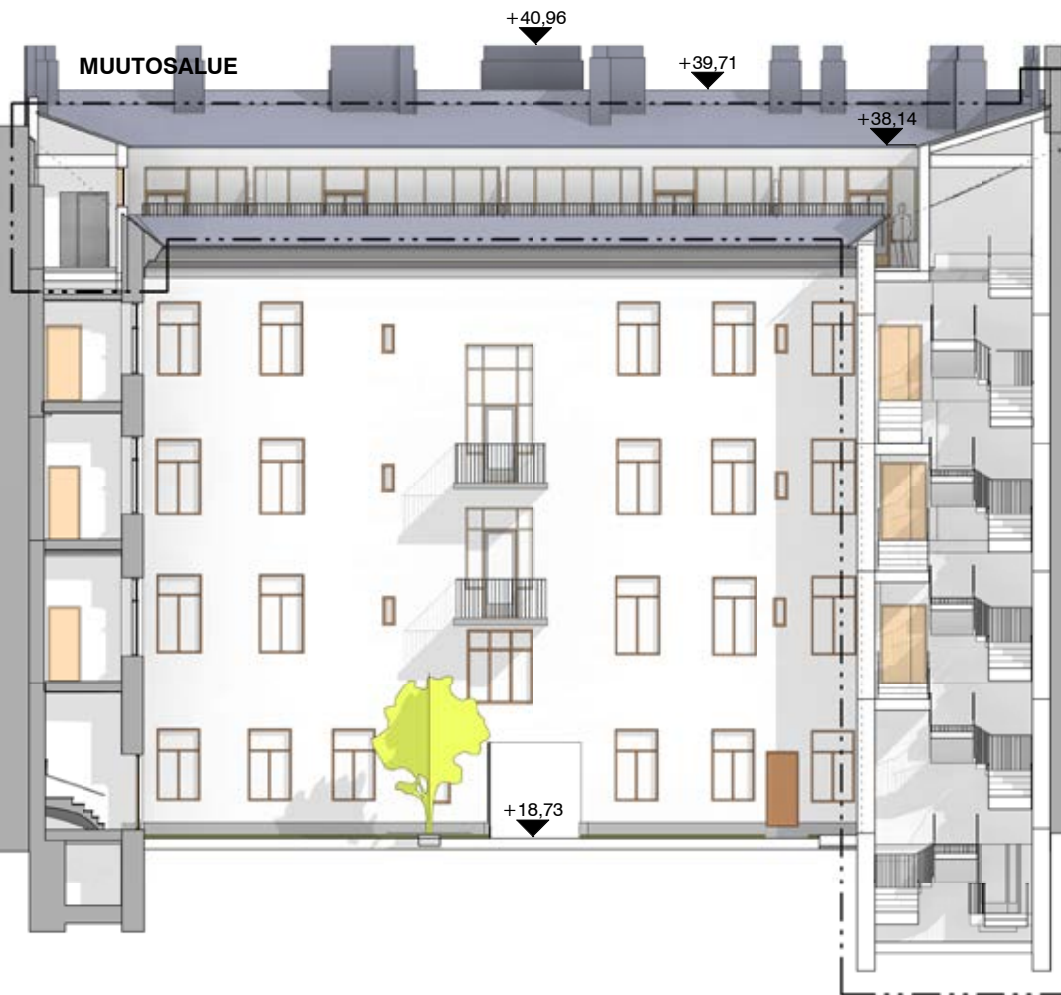
MUUTOSALUE



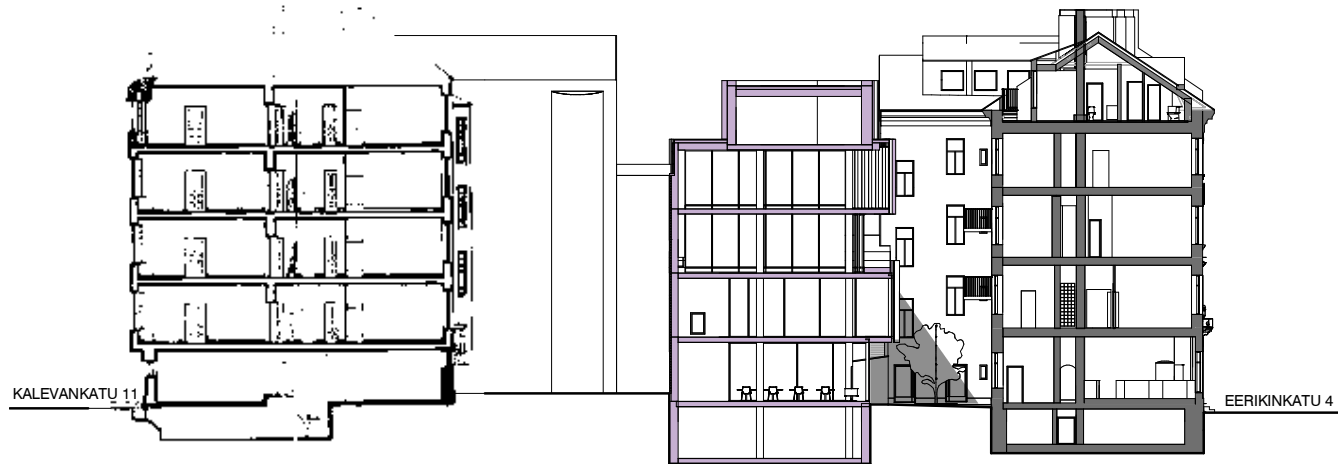
MUUTOSALUE



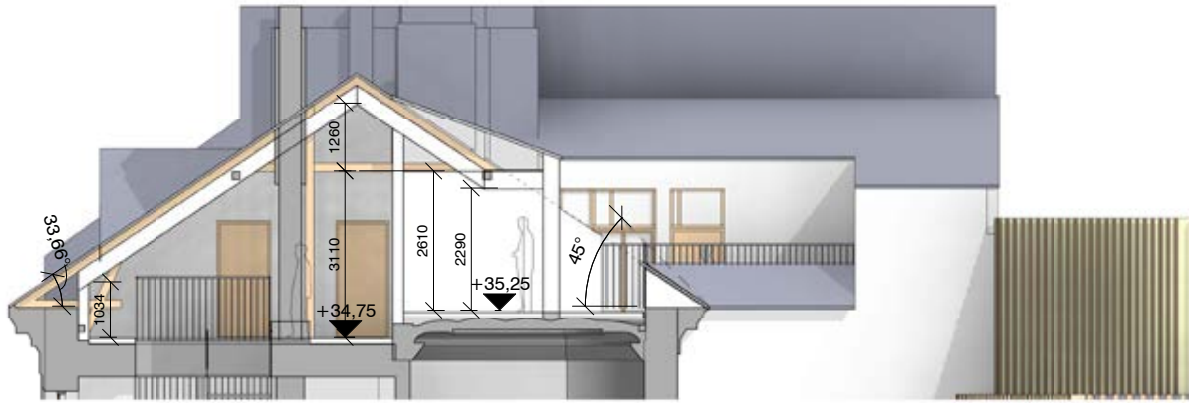


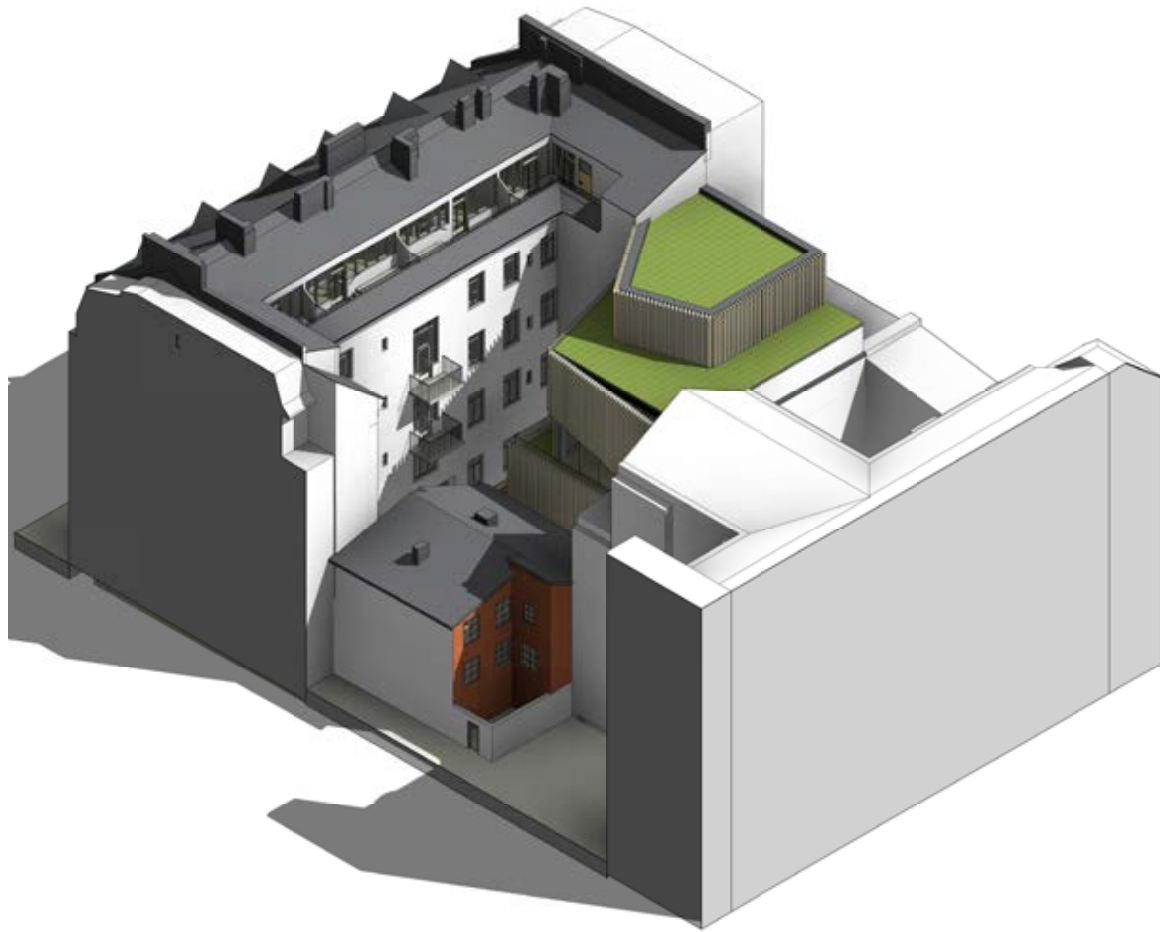




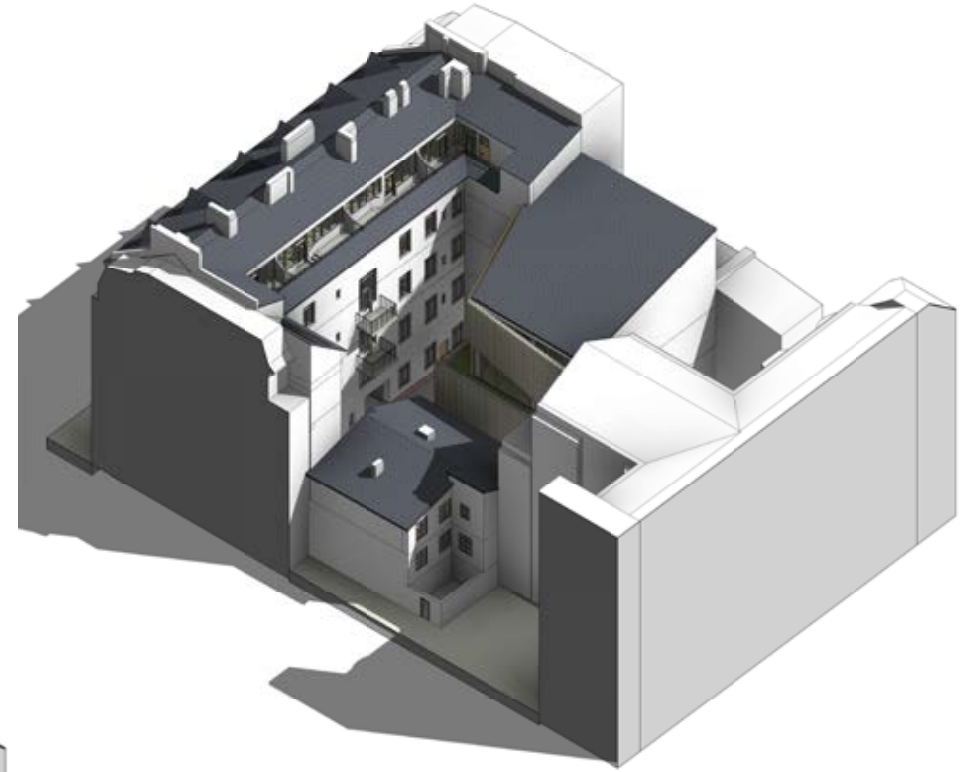




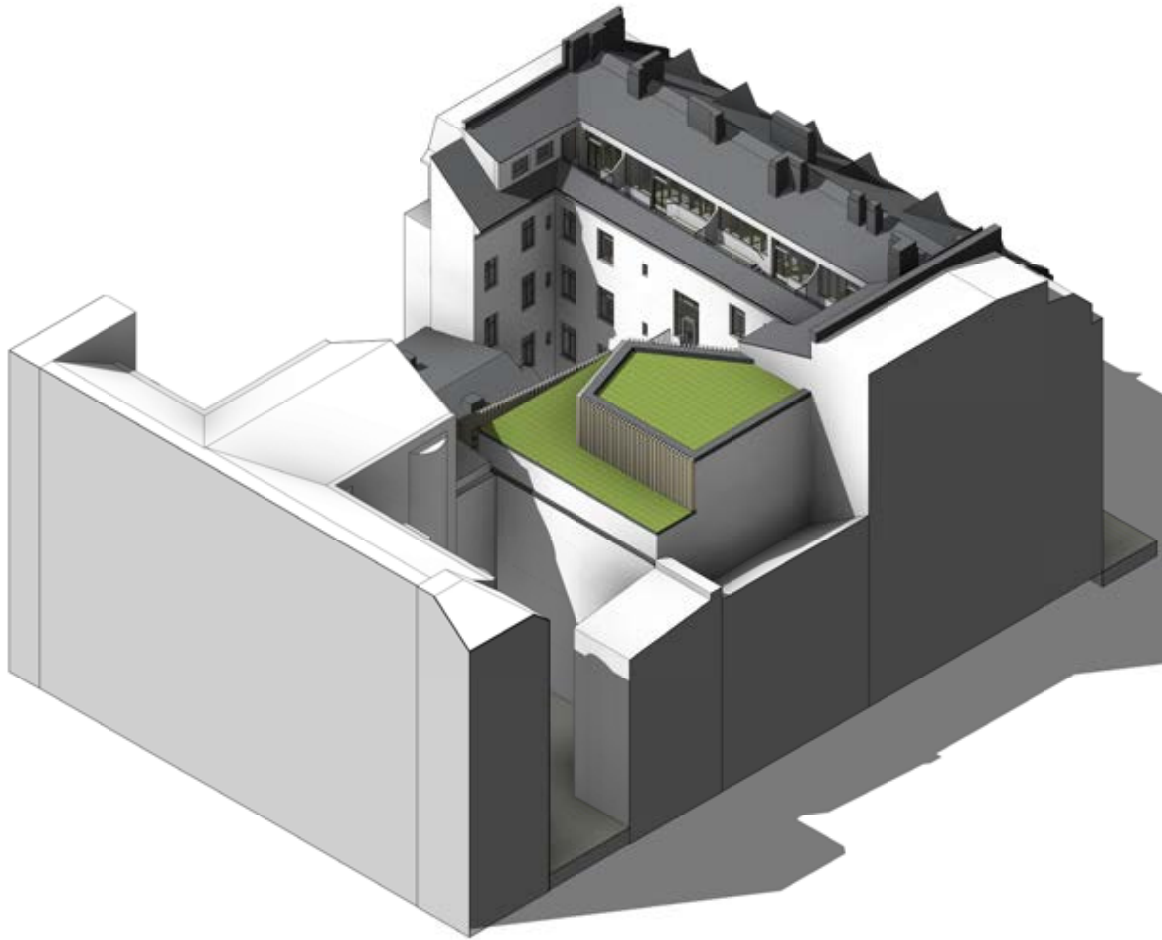




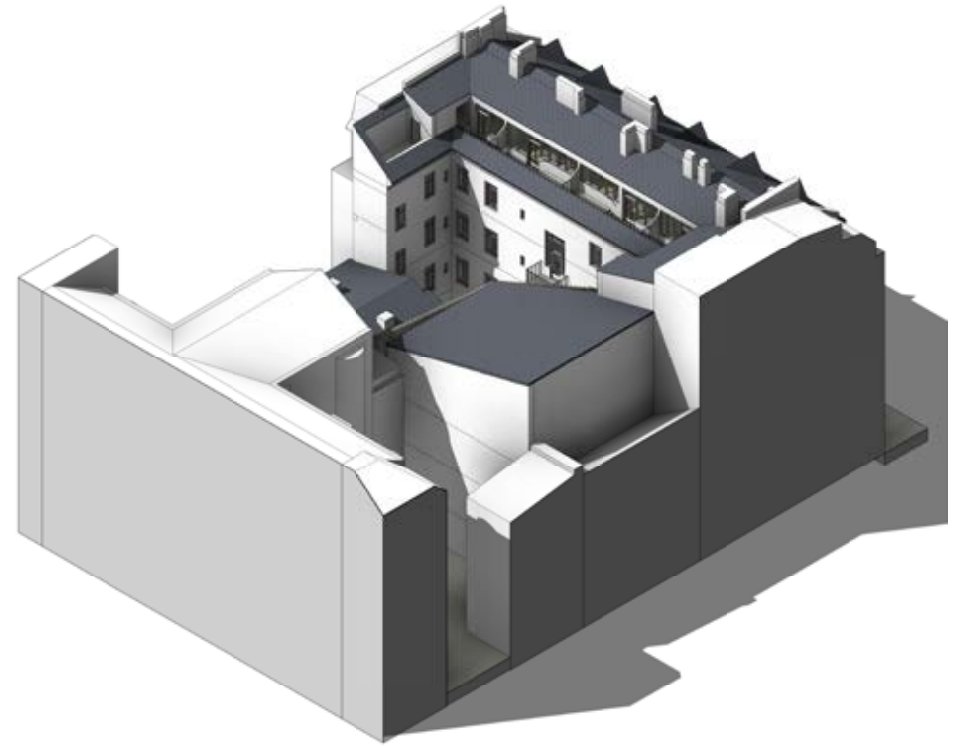
Tarkistetun kaavavaiheen ehdotus



Nähtävillöoloaineiston ehdotus



Tarkistetun kaavavaiheen ehdotus



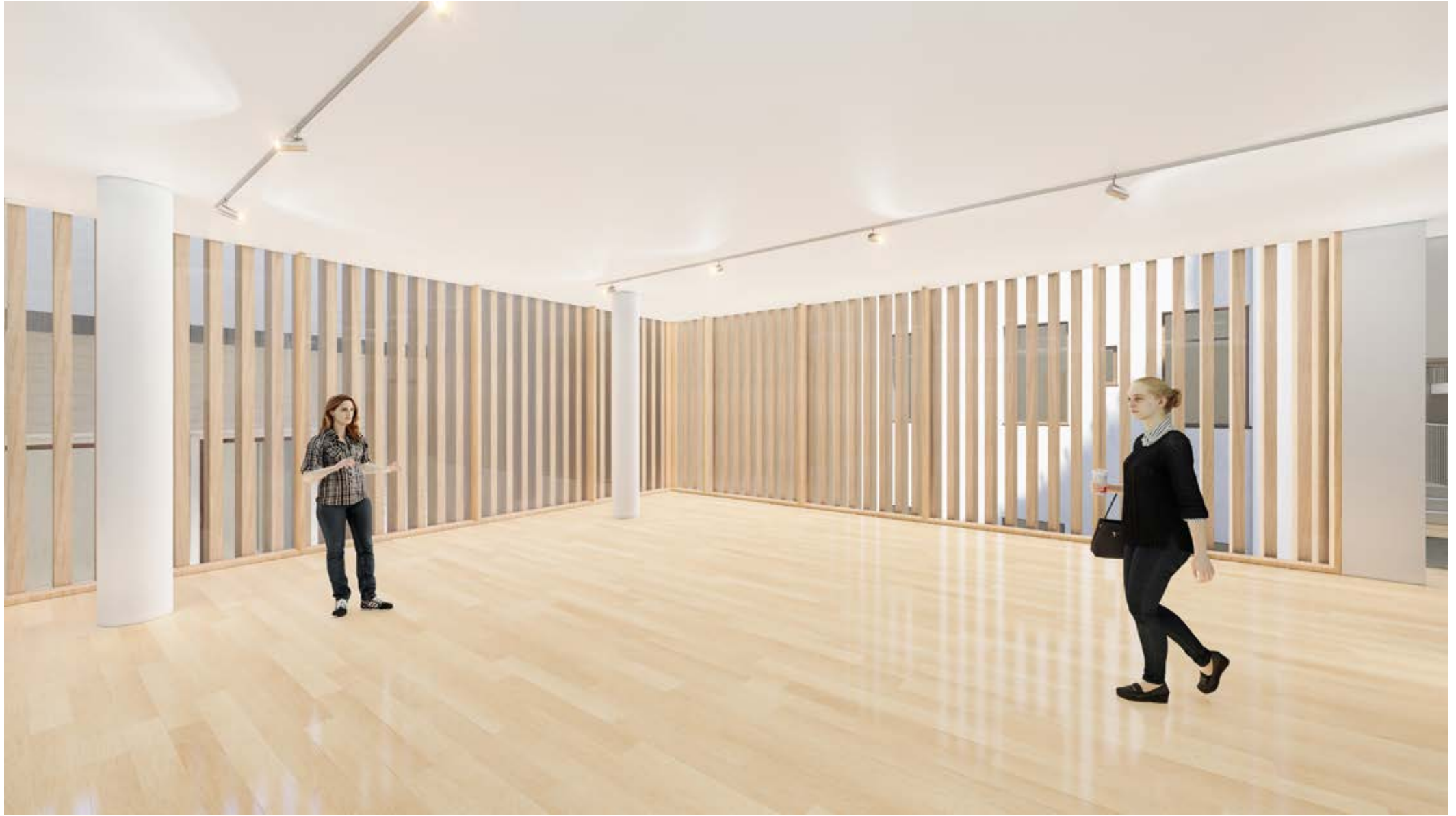
Nähtävillöoloaineiston ehdotus













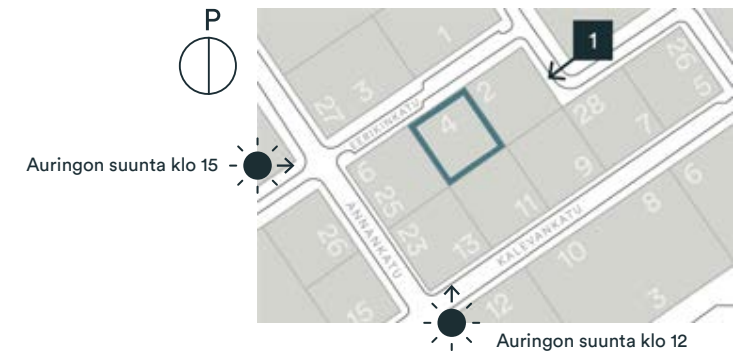




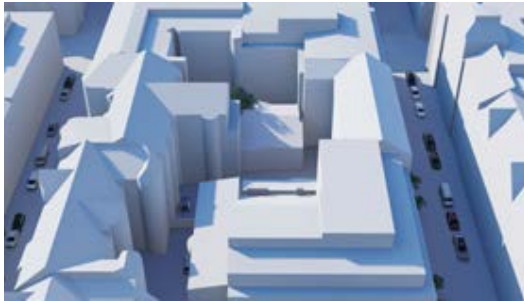


Varjotutkielma

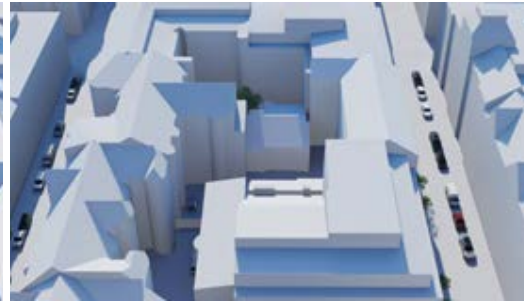
Näkymä 1 koillisesta



Ennen uudisrakennuksen rakentamista



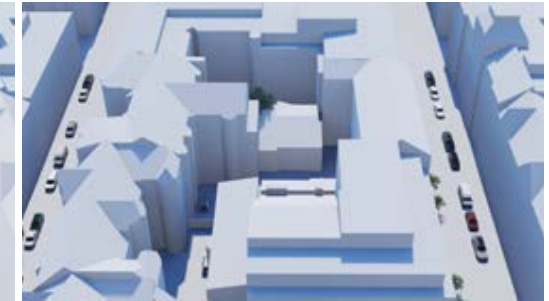
20.3. klo 12



20.3. klo 15



21.6. klo 12

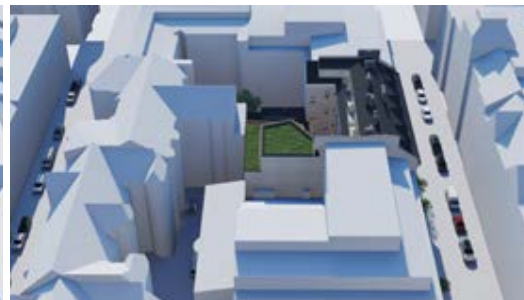


21.6. klo 15

Uudisrakennuksen rakentamisen jälkeen



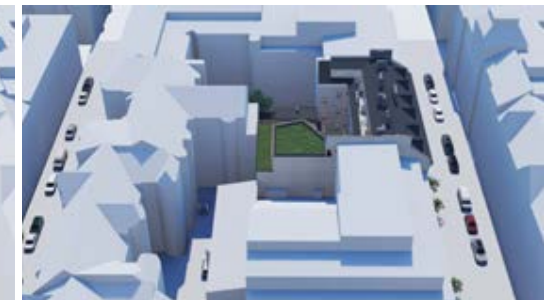
20.3. klo 12



20.3. klo 15



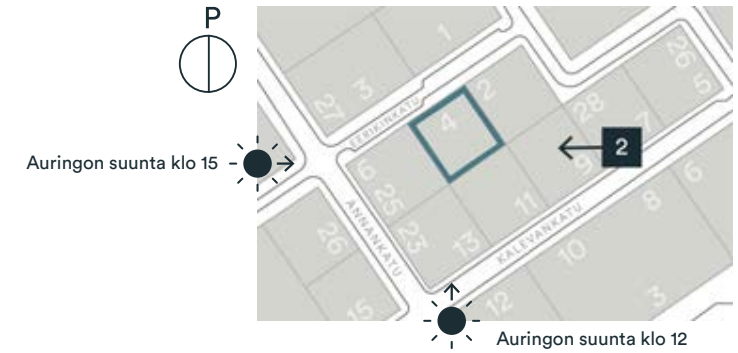
21.6. klo 12



21.6. klo 15

Varjotutkielma

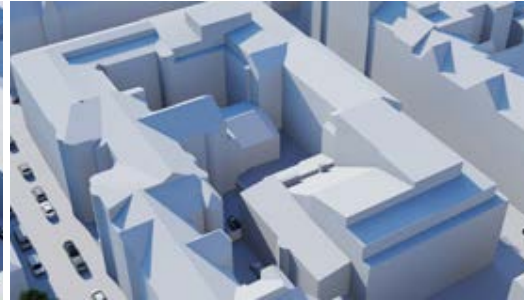
Näkymä 2 idästä



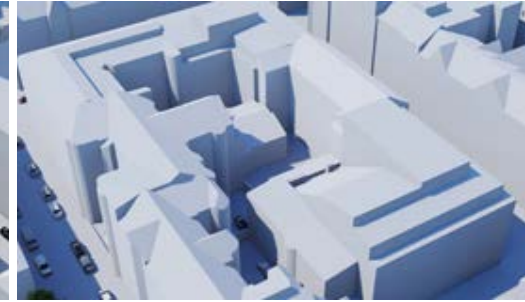
Ennen uudisrakennuksen rakentamista



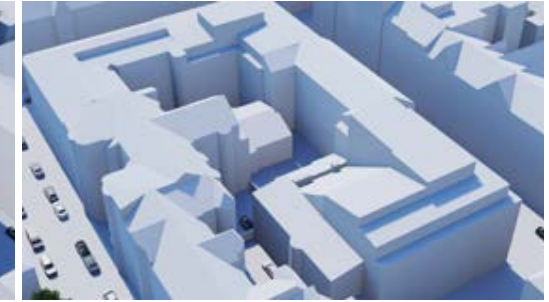
20.3. klo 12



20.3. klo 15



21.6. klo 12

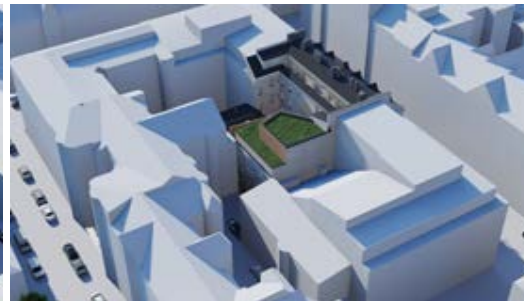


21.6. klo 15

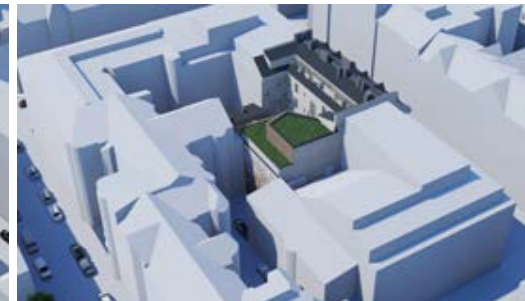
Uudisrakennuksen rakentamisen jälkeen



20.3. klo 12



20.3. klo 15



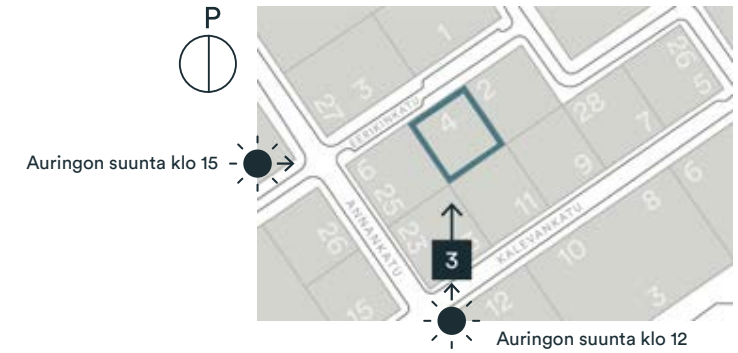
21.6. klo 12



21.6. klo 15

Varjotutkielma

Näkymä 3 etelästä



Ennen uudisrakennuksen rakentamista



20.3. klo 12



20.3. klo 15



21.6. klo 12



21.6. klo 15

Uudisrakennuksen rakentamisen jälkeen



20.3. klo 12



20.3. klo 15



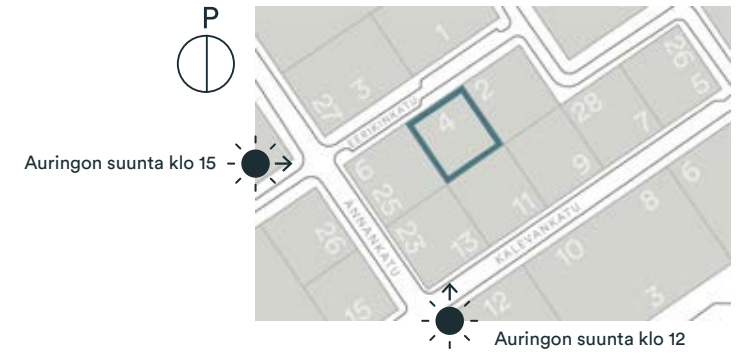
21.6. klo 12



21.6. klo 15

Varjotutkielma

Näkymä 4 ylhäältä



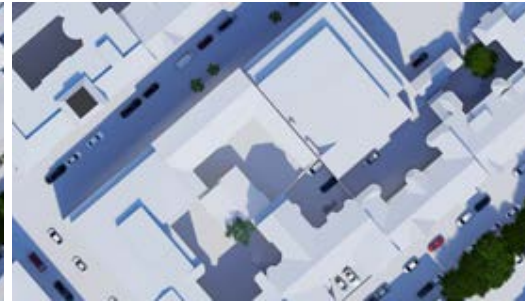
Ennen uudisrakennuksen rakentamista



20.3. klo 12



20.3. klo 15



21.6. klo 12



21.6. klo 15

Uudisrakennuksen rakentamisen jälkeen



20.3. klo 12



20.3. klo 15



21.6. klo 12



21.6. klo 15

Eerikinkatu 4 | Palomuurin käsittelyehdotus



Palomurin käsittelyehdotus: liukuvärinen tiilikuviointi