

Tasokoordinaatisto / Plankordinatsystem:
ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem:
N2000

REV	PÄIVÄYS	MUUTOS	NIMI
-----	---------	--------	------

Rakennuksen tai rakennusten numerot tai tunnukset 091-011-0298-0013			
Kaupunginosa Kallio	Kortteli 298	Tontti 13	Viranomaisen merkintöjä
Rakennustoimenpide Muutos	Rakennuskohteen nimi ja osoite Asunto Oy Pitkäsillanranta 13		Piirustuslaji LUONNOSPIIRUSTUS
Pitkäsillanranta 13 00530 HELSINKI			Piirustuksen sisältö Esittelymateriaali
Suunnittelijan yhteystiedot			Suunnitteluala ARK
Sweco Finland Oy Ilmalanportti 2 00240 HELSINKI PUH. +358 207 393 000 www.sweco.fi/taloyhtiopalvelut			Piirustusnumero 22504099
Päiväys: 11.8.2023	Pääsuunnittelija: Tuula Normén RAK. ARK	Rakennussuunnittelija: Tuula Normén RAK. ARK	Tarkastanut: Hyväksynyt: Muutos -



PERUSTIEDOT

- Asuinkerrostalo, rakennusvuosi 1908
- Arkkitehti: Emil Holm
- RATU: 2119
- Kerrosala 2317 m²
- Kokonaisala 2884 m²
- Tilavuus: 10 180 m³
- Kerrosluku 4 + kellarikerros + ullakko
- Asuntojen lukumäärä: 23
- Liikehuoneistojen lukumäärä: 1
- Paloluokka: P1
- Ilmanvaihto: painovoimainen
- Asemakaavan suojelu sr-1: *"Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivun, vesikaton tai sisätilojen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla."*

RAKENNUSKIELTO

Rakennuskielto § 671: Kantakaupungin eräiden alueiden rajatun rakennuskiellon pidentäminen (nro 12812).

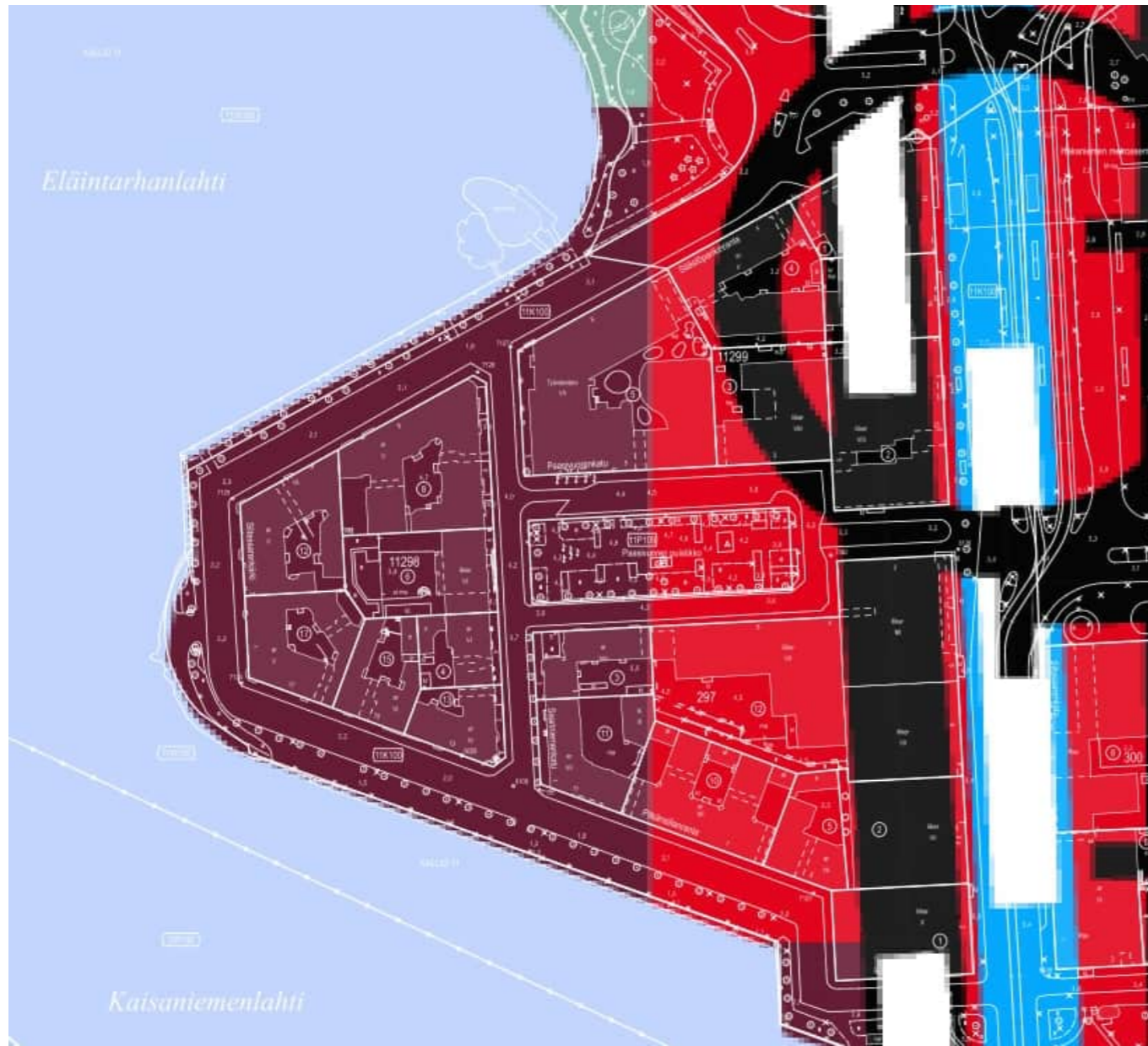
Kielto koskee rakennusten maantaso- ja 1. kerroksissa sijaitsevien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

POIKKEAMINEN RAKENNUSKIELLOSTA

- Rakennuksen 1. kerroksessa sijaitsevan toimistohuoneisto A1:n jakaminen kahdeksi huoneistoksi, joista toinen, omalla sisäänkäynnillä varustettu tila jää liike- ja toimitilaksi, ja muu osa huoneistosta palautetaan asunnoksi.

PERUSTELUT POIKKEAMISELLE

1. Alkuperäisen, rakennusaikaisen käyttötarkoituksen palauttaminen, ja tilojen tarkoituksenmukainen käyttö. Rakennus on asemakaavassa suojeltu sr-1 -merkinnällä myös sisätilojen osalta, ja se on alun perin suunniteltu asuinkäyttöön, asumisen tarpeita ajatellen. Liiketilän ja asunnon rajausta kadunpuoleisessa osassa toteutetaan paikkaan, jossa huoneistojen välinen seinä on ollut alunperin. Asunnoksi palautettava osa on sisätiloiltaan parhaiten säilynyt, ja mahdollistaa alkuperäisen kadunpuolen tilasarjan palauttamisen. Liiketiläksi jäävään osaan on tehty suurempia muutoksia.
2. Asemakaavamääräyksen mukaisesti liiketiloihin tulisi olla yhteys suoraan kadulta. Nykyiseen toimistohuoneistoon on kadulta vain yksi kapea ulko-ovi porttikongin vieressä, ja muutoin tiloihin kuljetaan porrashuoneiden kautta. Asemakaavan sr-1 -suojelumääräys estää uusien oviaukkojen tekemisen kadunpuoleiseen julkisivuun, sekä olemassa olevien aukkojen leventämisen. Liiketilana säilytettävä huoneiston osa sijaitsee kadun puoleisen sisäänkäynnin kohdalla, ja lisäksi huoneistoon jäisi poistumistie porrashuoneen kautta.
3. Saariniemenkadun puolella asunnoiksi palautettavien tilojen ikkunoiden alareuna on vähintään 1,5 metriä katutasosta, ja julkisivun ja jalkakäytävän välillä on asemakaavan mukaisesti 3 metriä leveä istutusvyöhyke, joka estää suoran näkymän tiloihin.
4. Alueella liiketilojen kysynnän painopiste on Hakaniementorin lähistöllä, jonka ympäristöön on viime vuosina kunnostettu merkittävässä määrin nykyaikaista toimistotilaa (mm. Siltasaari 10 ja Pitkänsillanranta 3.) Siltasaaren kärki jää syrjään liikenne- ja asiakasvirroilta ja näin ollen liike- ja toimistotilojen kysyntä on vähäistä. Tilavista perheasunnoista puolestaan on alueella suurta kysyntää.
5. Taloyhtiössä on toteutettu putkiremontti, jonka yhteydessä yhteistiloja on kunnostettu. Mahdollinen asunnon myynnistä saatava tuotto tullaan käyttämään mm. piha-alueen kunnostamiseen asemakaavamääräysten mukaisesti.



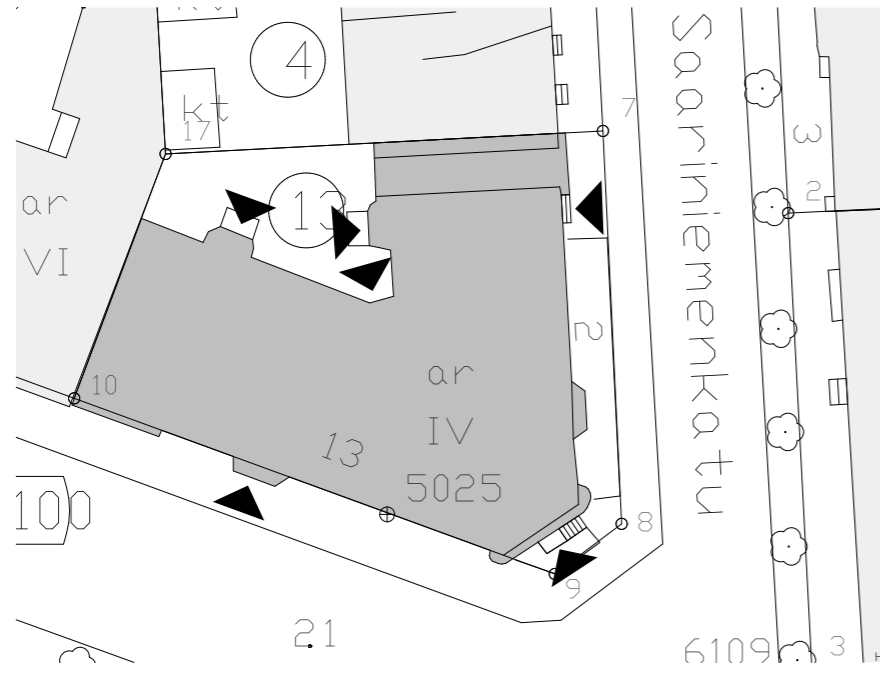
OTE YLEISKAAVASTA 2016

Kantakaupunki C2

Keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla. Kaupunkibulevardeihin rajautuvilla alueilla korttelitehokkuus tulee olla pääsääntöisesti yli 1,8 ja keskeisten katujen varsilla kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi.

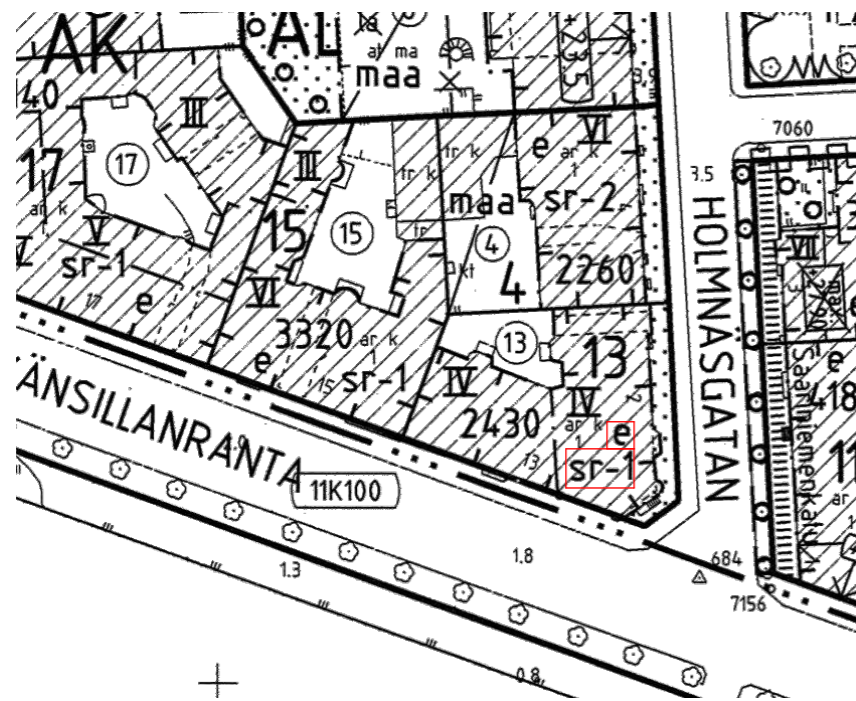
Kaikissa keskustoissa

Keskustoja tiivistetään ja kehitetään urbaanina kaupunkirakenteena. Keskustoja suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota jalankulkijan mittakaavaan sekä jalankulku-, pyöräily-, pysäköinti-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen toimivuuteen. Pysäköinti tulee ensisijaisesti sijoittaa laitoksiin ja kadunvarsiiin. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on osoitettava riittävät alueet tarkoituksenmukaisille joukkoliikenteen vaihtopaikoille ja liityntäpysäköinneille. Vähittäiskaupan suuryksiköt on integroitava asumiseen, palveluihin tai sen luonteisiin muihin toimintoihin ja rakennusten maantasokerrosten tulee avautua katutilaan. Suuryksikköjen tulee tukeutua joukkoliikenteen runkoyhteyteen. Päivittäistavarakaupan suuryksikköjen mitoituksen lähtökohtana tulee olla paikallinen kysyntä. Pysäköintipaikkojen määrää rajoitetaan.



Asemapiirros

1:500



OTE ASEMAKAAVASTA 10287 1 : 1 000
Vahvistettu v. 1996

AK

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asuinkerrostalojen korttelialue.

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

———— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

- - - - - Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

- - - - - Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

———— Ohjeellinen tontin raja.

—X—X— Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

297 Korttelin numero.

17 Tontin numero.

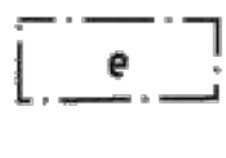
PAASIVU Kadun tai puiston nimi.

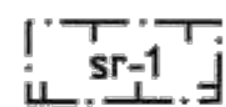
3770 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

 Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

 Rakennusala.

 Rakennusala, jolle saa sijoittaa liike-, toimisto-, julkisia palvelu- ja niihin verrattavia tiloja rakennuksen ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen, mikäli sisäänkäynti kuhunkin tällaiseen huoneistoon järjestetään suoraan kadulta.

 Rakennustaifeellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka tarvelevät rakennuksen, sen julkisivujen, vesikaton tai sisätilojen rakennustaifeellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.

Tonteille on sijoitettava seuraavat autopaikkamäärät:

- asuntoja varten vähintään
- 1 ap/125 m² asunokerrosalaa,
- työpaikkoja varten enintään
- 1 ap/150 m² asiakaspalvelukerrosalaa,
- 1 ap/350 m² toimistokerrosalaa.

Yhtään autopaikkaa ei saa sijoittaa pihalle. Ajo autonsäilytystiloihin tulee järjestää siten, ettei se aiheuta haittaa pihan käytölle ja asumisviihtyisyydelle. Liiketilojen huoltoajoa ei saa järjestää pihan kautta.

Jätehuollon laitteet tulee sijoittaa rakennukseen tai muuhun suojattuun paikkaan.

Piha-alue on järjestettävä viihtyisäksi leikki- ja oleskelu-alueeksi istutuksin, kalustein ja korkeatasoisin pintamateriaalein.

Mikäli tontin rajalla oleva rakennuksen seinä ei rajaudu naapuritontin rajalla olevaan rakennuksen seinään, se on käsiteltävä julkisivun tavoin ja siihen saa naapurin suostumuksella sijoittaa ikkuna-aukkoja.

Tonttien välisiin maanalaisiin autonsäilytystilojen rajaseiniin saa tehdä aukkoja.

Olemassa olevassa rakennuksessa tai sen osassa saa suorittaa korjaus- ja muutostöitä sen estämättä, mitä edellä on määrätty

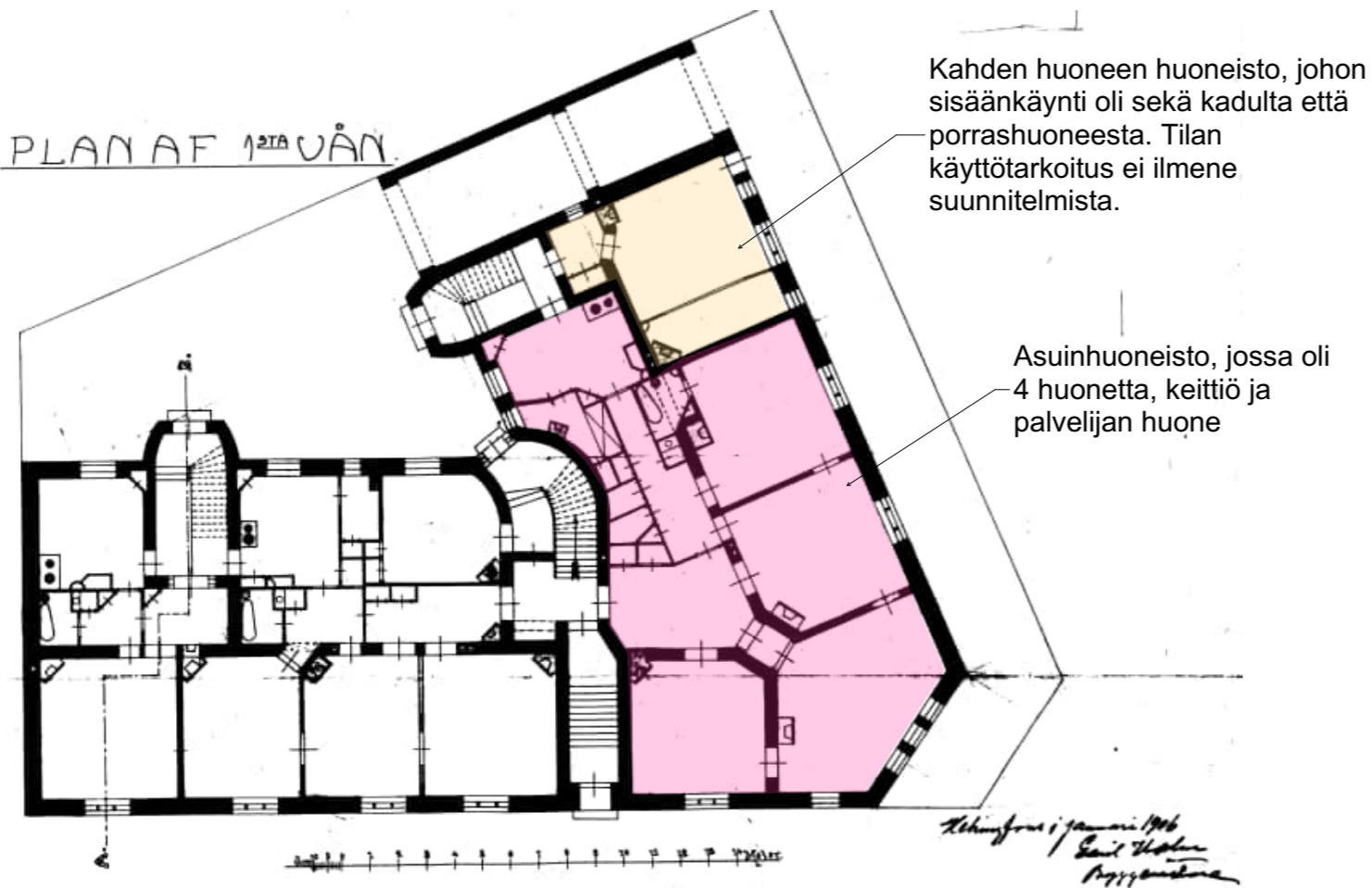
- alueen käyttötarkoituksesta, silloin kun uudisrakentamiseen verrattava korjaaminen ei muuta rakennuksen tai sen osan rakennus- tai muutosluvassa määrättyä käyttötarkoitusta.

- tontin autopaikkojen vähimmäimäärästä.

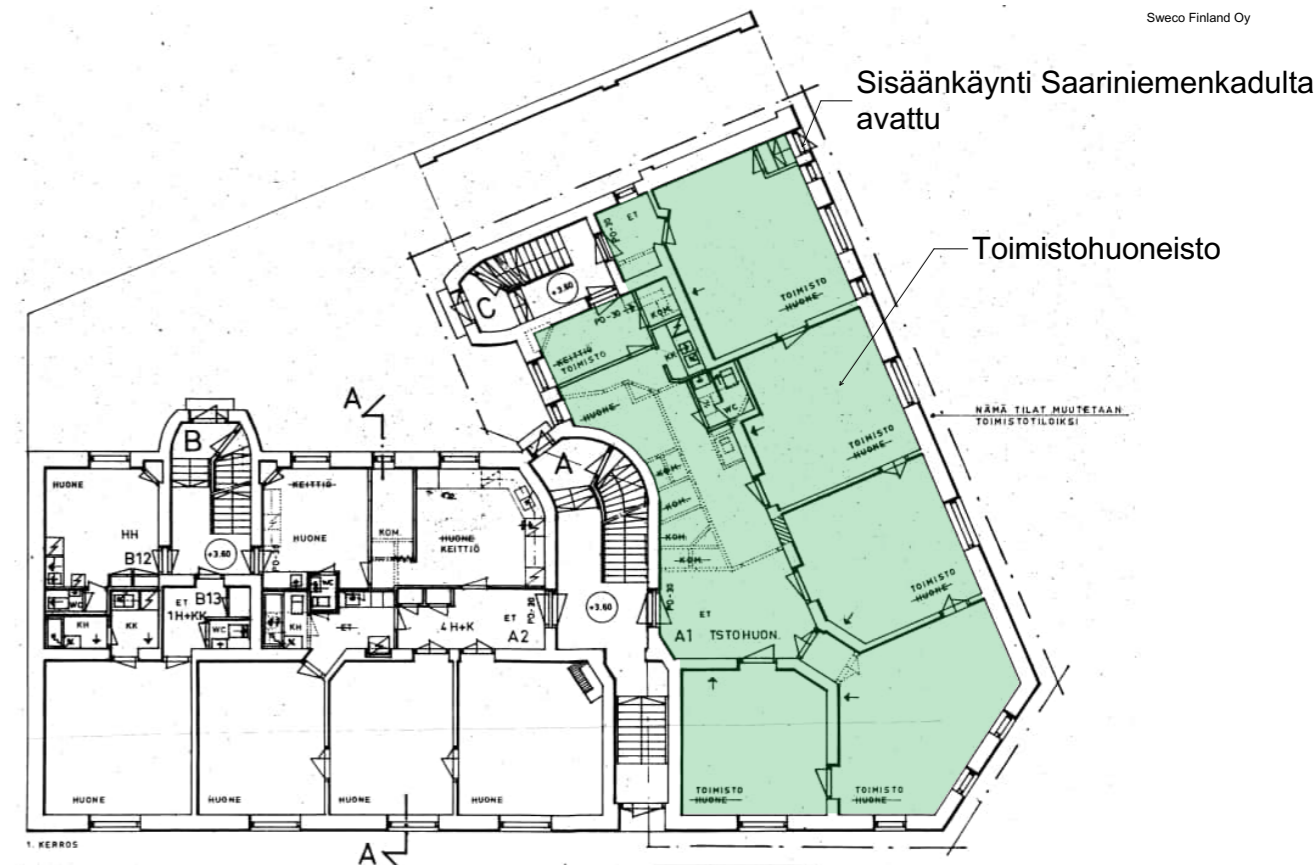
Annettaessa lupa olemassa olevan rakennuksen korjaamiseen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla tulee rakennuslautakunnan asettaa luvan ehdoksi, että vaikka lupaa annettaessa poiketaan muuten noudatettavista määräyksistä,

- tontin istuttamisessa ja käyttämisessä leikki- ja oleskelu-alueena noudatetaan, mitä edellä on määrätty.

- olemassa olevat autonsäilytyspaikat ja maanalaiset autonsäilytyspaikoiksi soveltuvat tilat varataan tontin autopaikoiksi.

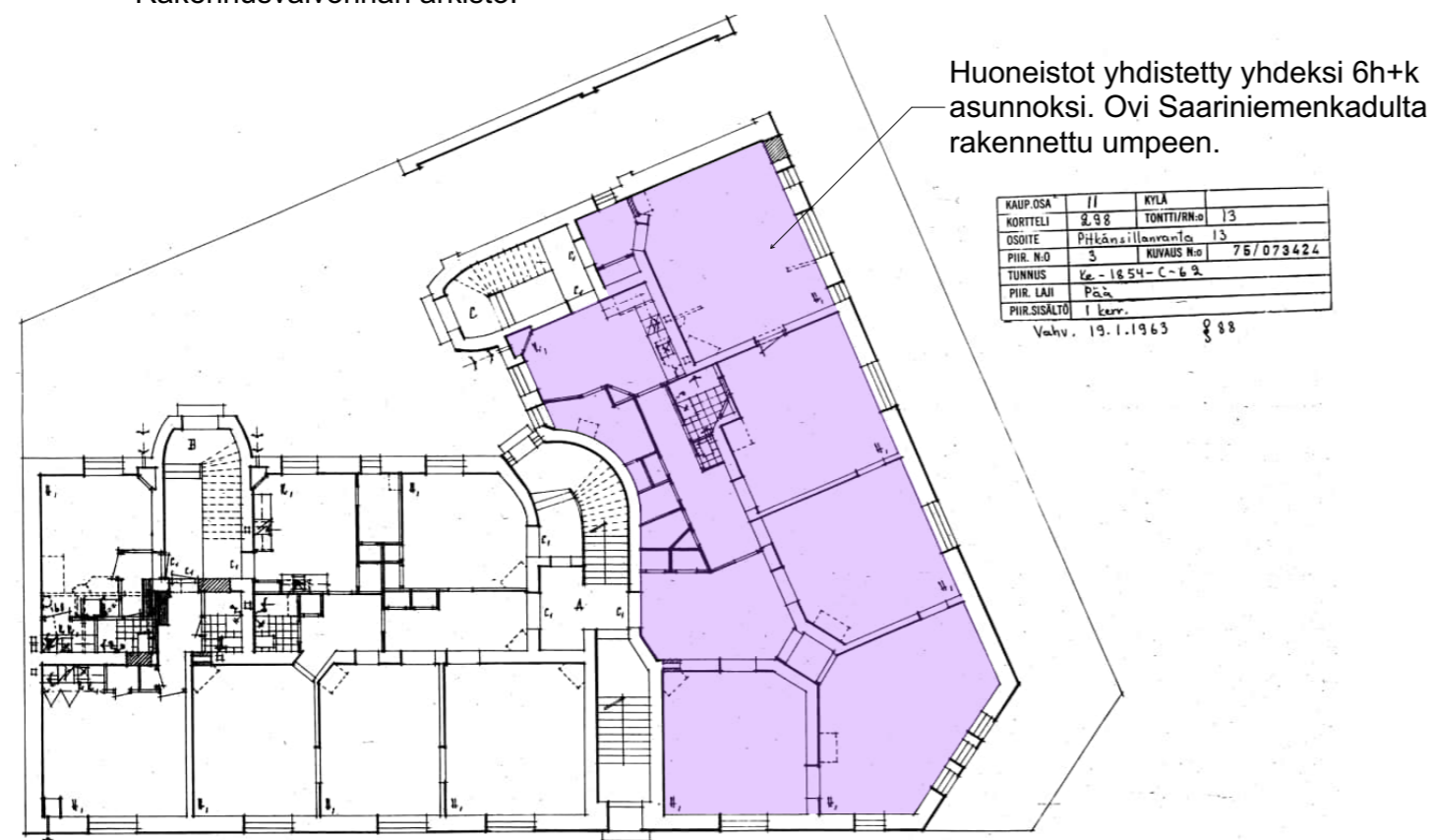
PLAN AF 1ST VÄN

1906 Pohjapiirros, 1. kerros. Rakennusajankohdan lupapiirros. Lähde: Rakennusvalvonnan arkisto.



1985 Pohjapiirros, 1. kerros. Asuinhuoneisto muutettu toimistohuoneistoksi, sisätiloja muutettu, sisäänkäynti Saariniemenkadulta avattu. Lupatunnus 11-3575-C-84. Lähde: Rakennusvalvonnan arkisto.

Taustaa: muutos on hyväksytty yhtiökokouksessa 23.10.1984 asuinhuoneistojen vuokrasääntelyn aikana silloisen osakkaan, OAJ:n pyynnöstä.



1963 Pohjapiirros, 1. kerros. Muutospiirustus. Lupatunnus Ke-1854-C-62. Lähde: Rakennusvalvonnan arkisto.

PITKÄNSILLANRANTA 13,
 JULKISIVU SAARINIEMENKADUN PUOLELLE 1:100



KAUP. OSA	11	KYLA	
KORTTELI	298	TONTTI/RN. nro	13
OSOITE	Pitkäsillanranta 13		
PIIR. N:O	9	KUVAUS N:o	75/073430
TUNNUS	Ke-1854-C-62		
PIIR. LAJI	Pää		
PIIR. SISÄLTÖ	Julkisivu		

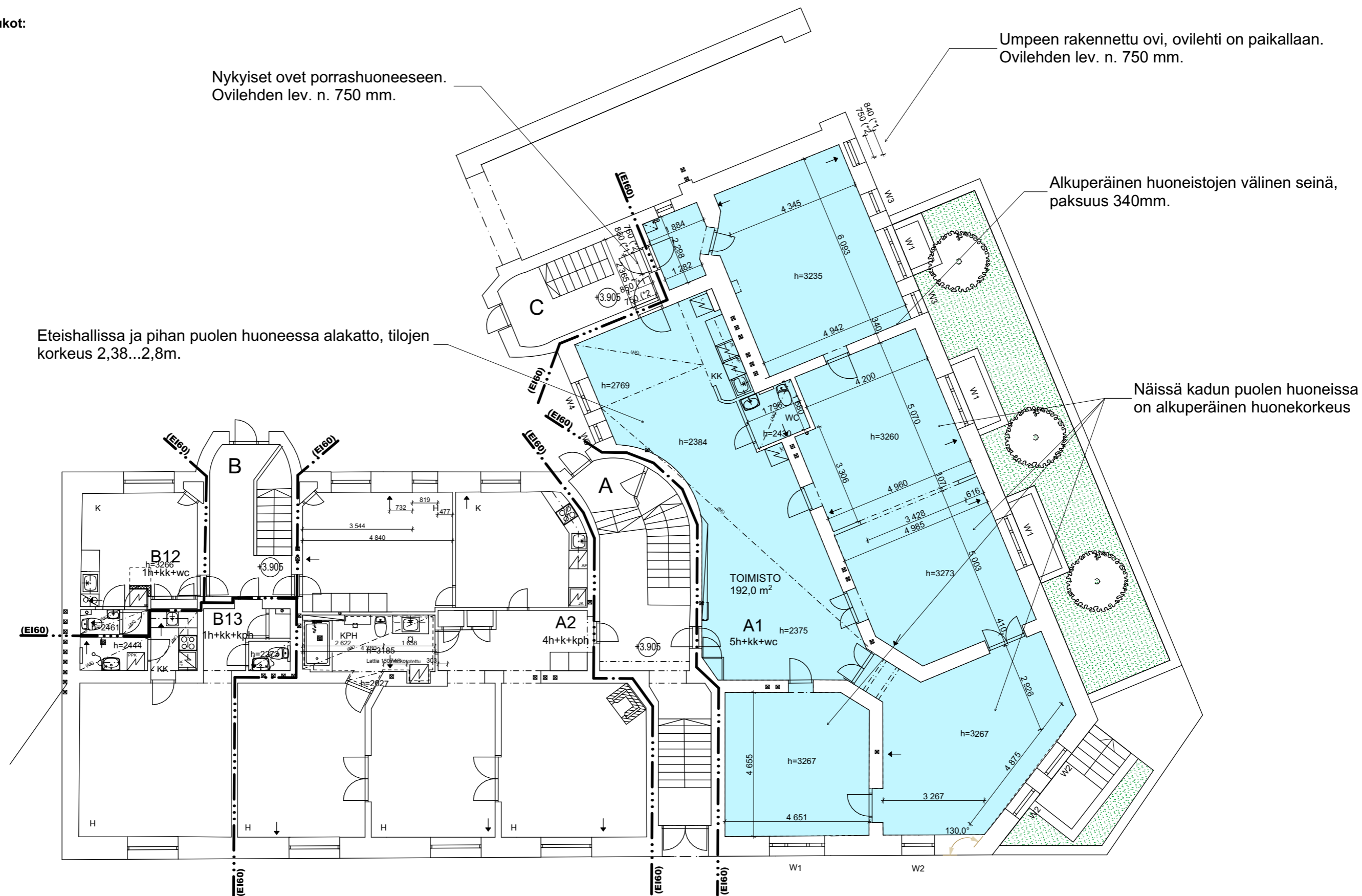
Vahv. 19.1.1963 § 88.

HELSINKI, LOKAK. 15, 1962,

Oviaukot:

*1) Kiviseinässä olevan oviaukon leveys

*2) Ovilehden leveys

Ikkunoiden valoaukot:W1: 2,5 m²W2: 1,5 m²W3: 1,2 m²W4: 1,9 m²W5: 0,7 m²

1.

Kerros

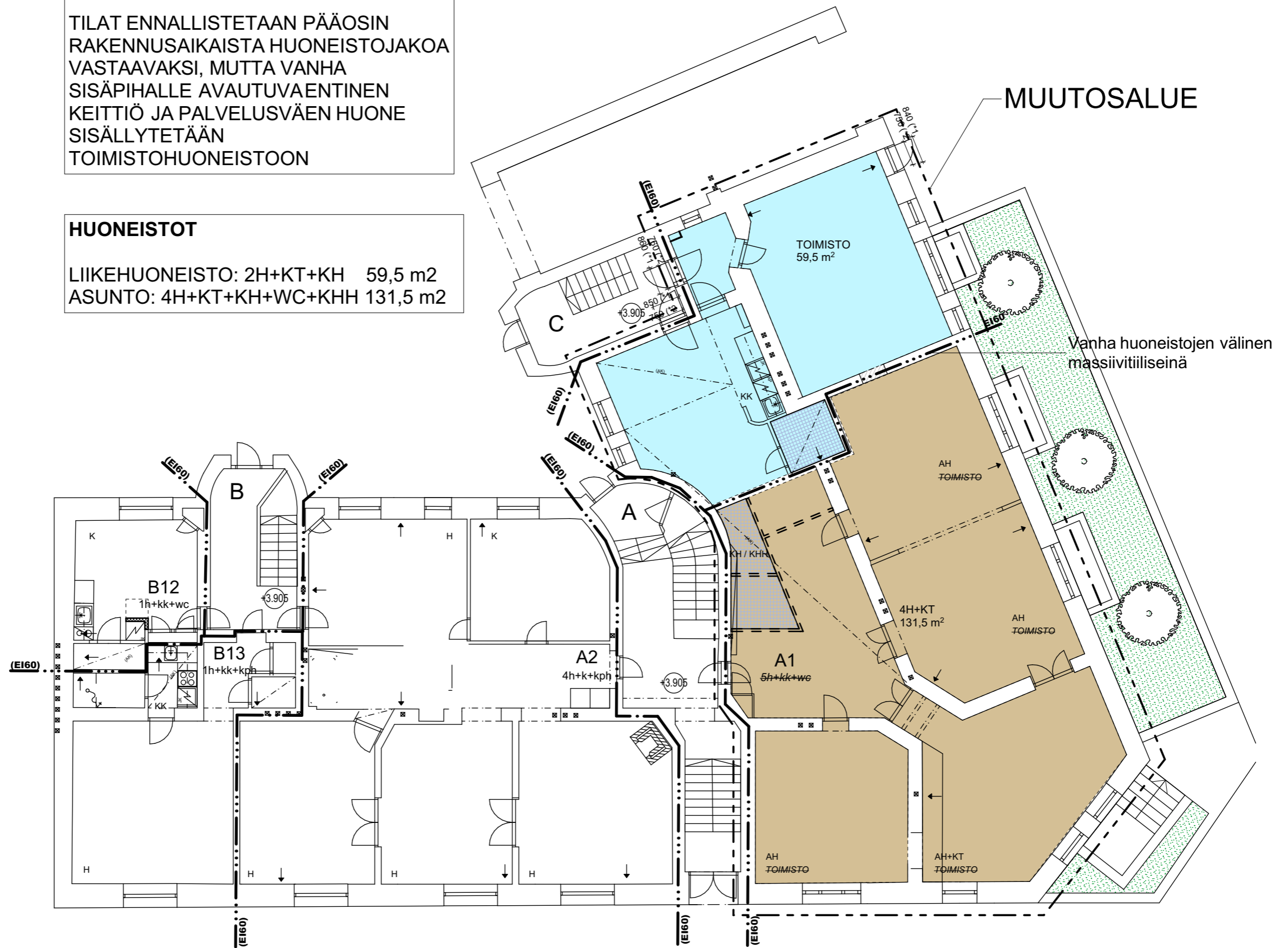
1:125

MUUTOKSET

TILAT ENNALLISTETAAN PÄÄOSIN
RAKENNUSAIKAISTA HUONEISTOJAKOA
VASTAAVAKSI, MUTTA VANHA
SISÄPIHALLE AVAUTUVAENTINEN
KEITTIÖ JA PALVELUSVÄEN HUONE
SISÄLLYTETÄÄN
TOIMISTOHUONEISTOON

HUONEISTOT

LIKEHUONEISTO: 2H+KT+KH 59,5 m²
ASUNTO: 4H+KT+KH+WC+KHH 131,5 m²



1. kerros

1:125

IRTAIMISTOVARASTOT (NYKYISET)

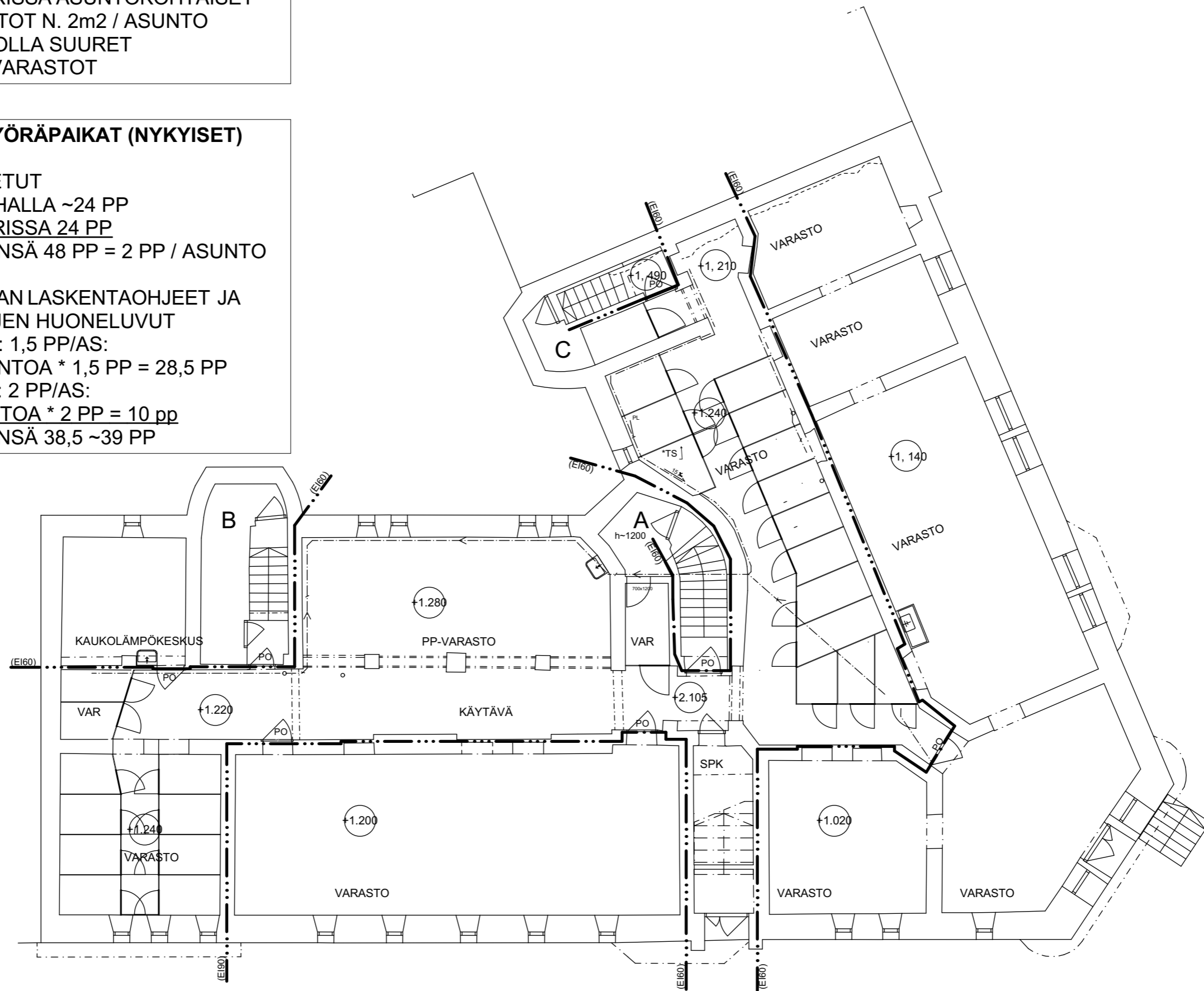
- KELLARISSA ASUNTOKOHTAISET VARASTOT N. 2m² / ASUNTO
- ULLAKOLLA SUURET HÄKKIVARASTOT

POLKUPYÖRÄPAIKAT (NYKYISET)**TOTEUTETUT**

- SISÄPIHALLA ~24 PP
- KELLARISSA 24 PP
- YHTEENSÄ 48 PP = 2 PP / ASUNTO

PKS-RAVAN LASKENTA-OHJEET JA ASUNTOJEN HUONELUVUT

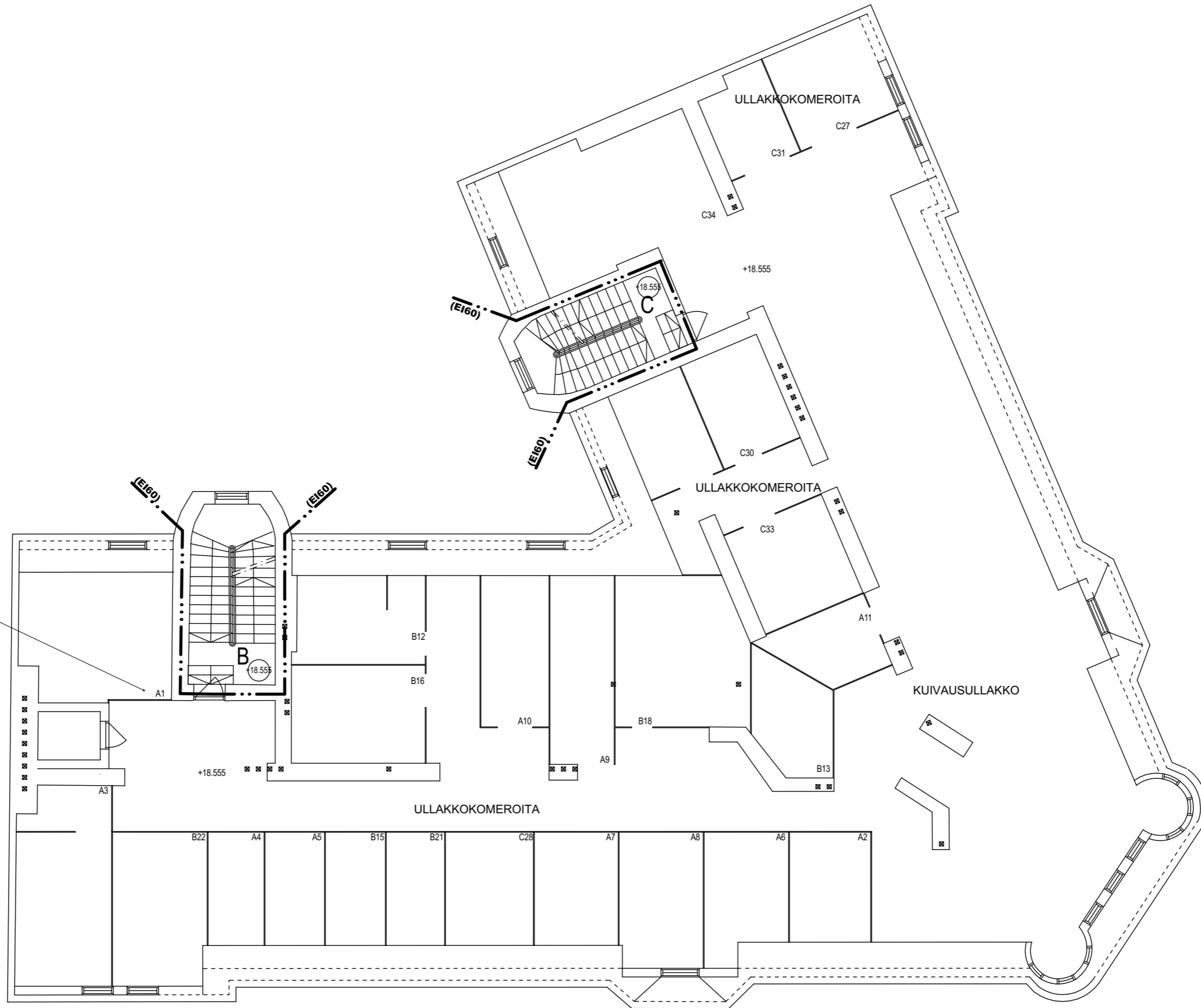
- 1-2H+K: 1,5 PP/AS:
19 ASUNTOA * 1,5 PP = 28,5 PP
- 3H+K...: 2 PP/AS:
5 ASUNTOA * 2 PP = 10 pp
- YHTEENSÄ 38,5 ~39 PP



Pohjapiirros, kellari

1:125

Huoneiston A1 ullakkokomero, lattian pinta-ala 16 m²



Pohjapiirros, ullakko (nykytilanne)

1:125