

MERITULLINKATU 33

1.KRUUNUNHAKA KORTTELI 25 TONTTI 3

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päivätty
Diaarinumero HEL 2018-002225
Hankenumero 5318_8
Asemakaavakartta nro 12826

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

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
1. kaupunginosan (Kruununhaka)
korttelin 25 tonttia 3

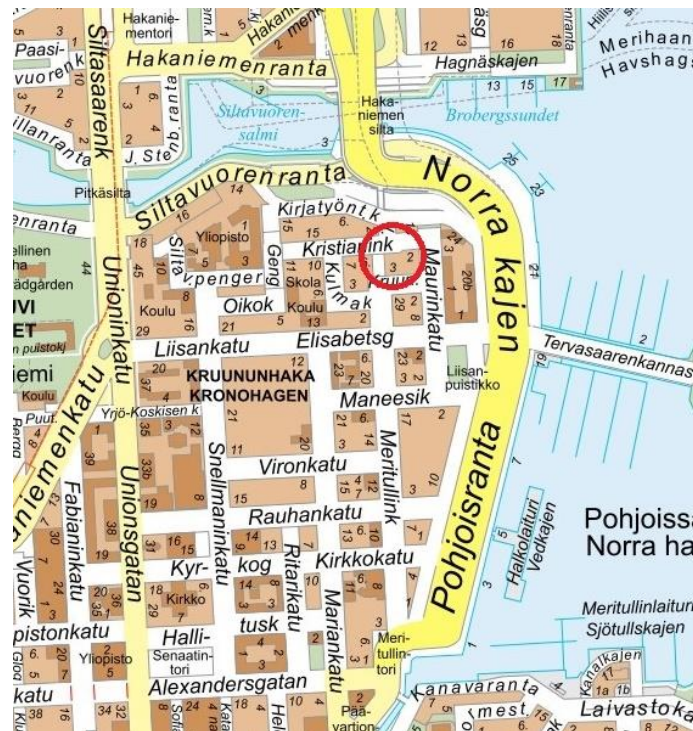
Kaavan nimi:
Meritullinkatu 33

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 29.8.2022
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 9.12.2024–14.1.2025
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Kruununhaan pohjoispuolella Meritullinkadun, Kristianinkadun, Maurinkadun ja Kruununhaankadun rajaamassa korttelissa. Tontti on Meritullinkadun varressa, korttelin länsipuolella.



Kuva: Suunnittelualan sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Irene Siljama, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Pia Havia, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Taneli Nissinen, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Kaisa Solin, maisema-
arkkitehti

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, Anu
Haahla, erityisasiantuntija

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Kirsi Federley

Rakennusvalvontapalvelut: Mari Kastio, arkkitehti

Ympäristöpalvelut: Juha Korhonen

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo: Mikko Lind-
qvist

Muut viranomaistahot

Helen Oy: Tero Korhonen

Helen Sähköverkko Oy: Risto Seppänen

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL): Teija Visa

Hakijataho

Kiinteistö Oy Teatterikulma, c/o Lease Deal Oyj

Hankesuunnittelu

Arkkitehdit Sarapää Oy

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	6
Tavoitteet	6
Mitoitus	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	10
Palvelut	11
Esteettömyys	12
Maisema ja luonnonympäristö	12
Virkistys- ja viherverkosto	12
Suojelukohteet	13
Yhdyskuntatekninen huolto	14
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	15
Ympäristöhäiriöt	15
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	16
Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto	16
Suunnittelun lähtökohdat	18
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	20

Liitteet

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Havainnekuva, Arkkitehdit Sarapää
- Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Kuvaliite suojelukohteista

4 Suunnitelmat

- Viitesuunnitelma
- Kerrosalat, kerrosalalaskelma
- Pihasuunnitelma

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
 - Rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Oy, 2018
 - Rakennuksen muutoshistoria, Arkkitehdit Sarapää, 2021
 - Teatterikulma pelastus muistio, 2022
 - Pelastus, varareitit, liikenne ja huolto, Arkkitehdit Sarapää, 2022
 - Naapuriasuntojen valoisuus, Arkkitehdit Sarapää, 2023
 - Selvitys liikenneolosuhteista, Kiinteistö Oy Teatterikulma, 2022
 - Koekaivanto, kooste, 16.8.2024, Arkkitehdit Sarapää, 2024
 - Viherkerroinlaskelma, Arkkitehdit Sarapää, 2024
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee 1. kaupunginosan (Kruununhaka) korttelin 25 tonttia 3.

Kaavaratkaisu mahdollistaa rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisen ja ullakon muuttamisen asumiseen. Kaavaratkaisu on tehty, koska rakennus on opetuskäyttöön sopimaton. Kaavaratkaisu mahdollistaa kiinteistön nykyistä tarkoituksenmukaisemman ja tehokkaamman käytön.

Tavoitteena on turvata rakennuksen kulttuuriperintöarvot sekä palauttaa alkuperäinen vuoden 1900 rakennusosa asumiskäyttöön ja muuttaa 1920-luvun lisäkerrokset ja ullakko asumiskäyttöön. Nelikerroksisen rakennuksen alempiin kerroksiin tulee liike- ja toimitilaa. Myös sisäpihalla sijaitsevan kaksikerroksisen rakennuksen käyttötarkoitus muutetaan asumiseen.

Uutta asuinkerrosalaa on 3 200 k-m² ja liike- ja toimitilaa on 250 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 80.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Kruununhaan alueelle rakennetaan uusia asuntoja, hyödynnetään olemassa olevaa rakennetta ja turvataan historiallisen rakennuksen suojeluarvot.

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

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa opetustilojen muuttaminen asumiskäyttöön ja rakentaa kivijalkaan liiketiloja. Tämä turvaa keskusta-alueelle toiminnallisesti sekoittuneen rakenteen. Tämän lisäksi olemassa olevan rakennuksen suojelumerkinnot päivitetään.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että se kehittää kaupunkirakennetta uudistamalla ja tiivistämällä olemassa olevaa, huomioiden alueen erityispiirteet ja laatua parantamalla. Tämä tekee mahdolliseksi maltillisen asukasmäärän kasvun sekä työpaikkamäärän ja palveluiden turvaamisen. Tiivistäminen toteutuu keskustan alueella.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 1 109 m².

Tontin nykyinen rakennusoikeus on 2 665 k-m².

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 785 k-m²:llä ja kaavan mukainen kerrosala on 3 450 k-m². Tonttitehokkuudeksi muodostuu $e=3,1$.

Asuinpinta-alaa suunnitellaan 3 200 k-m² ja lisäksi kellarikerrokseen sijoittuu varasto- ja muita aputiloja. Liike- ja toimitilaa suunnitellaan noin 250 k-m² kellarikerrokseen ja 1. kerrokseen. Kokonaisuus muodostaa 16 asuntoa ja 3 erillistä, tai yhdistettävää, liiketilaa.

Asukasmäärän lisäys on noin 80.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella sijaitsee nelikerroksinen rakennus Meritullinkadun ja Kristianinkadun kulmassa ja kaksikerroksinen piharakennus tontin sisäpihalla. Alun perin kadunvarsirakennus oli kaksikerroksinen ja rakennettiin tontille vuonna 1900 arkkitehti Bruno F. Granholmin suunnittelemana asuintalona. Rakennusta kutsuttiin nimellä Kruununhaan linna tai Gripenbergin talo.



Gripenbergin talo, kuva Rosenbröijer, 1900, Helsingin kaupunginmuseo



Gripenbergin talo, kuvaaja tuntematon, Helsingin kaupunginmuseo

Vuonna 1929 rakennusta korotettiin kahdella kerroksella, julkisivukoristelu yksinkertaistettiin ja käyttö muutettiin kouluksi, arkkitehtien Toivo ja Jussi Paatela. Koulu toimi tiloissa nimellä Kulmakoulu vuodesta 1928 vuoteen 1982.



Kulmakoulu, Helsingin kaupunginmuseo

Vuodesta 1982 lähtien rakennuksessa on toiminut teatterialan järjestöjä ja osoite on saanut kutsumanimikseen Teatterikulma.

Vuonna 2000 kadunvarsirakennuksen sisäpuoleiseen kulmaan rakennettiin ulkoneva hissikuilu portaineen.

Kristianinkatu on noin kaksi kerrosta Meritullinkatua matalammalla. Kristianinkadun varrella tonttia rajaa korkea kivimuuri ja muurin edessä nousee kiviportaati Kristianinkadulta ylös Meritullinkadulle. Katujen risteyksessä tontilla kasvaa kaupunkikuvallisesti merkittävä puu.

Meritullinkatu on numeroiden 28, 31, 32 ja 33 edessä pihakatu, eli tontin 2, kortteli 25 eteen ei ole ajoyhteyttä Meritullinkadun puolelta. Tontin edessä on kaavamerkintä *'Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu katualueen osa. Huoltoajo ja tontille ajo on sallittu'* ja PI, *'istutettava puistoalue'*. Lisäksi pihakadun varrelle on kaavassa merkintä *'Puurivi, jossa puut istutettava enintään 7m etäisyydelle toisistaan.'* Meritullinkadun pohjoispää on muodostunut Kruununhaan kaupunginosalle tärkeäksi virkistysalueeksi.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty opetus- ja sosiaalitoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi Yos. Vain osa rakennuksesta on tällä hetkellä käytössä huonon ilmanlaadun vuoksi.

Asuinrakennusten korttelialue (AK)

Kaavaratkaisun myötä tontin käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Osa ensimmäisen kerroksen tiloista, kerrokset 2-4 ja ullakko muutetaan asuinkäyttöön. Ensimmäisen ja toisen kerroksen tilat palautetaan asuinkäyttöön ja kolmannen ja neljännen kerroksen alun perin koulukäyttöön rakennetut tilat muutetaan asuinkäyttöön.

Viitesuunnitelmassa esitetyt asunnot palauttavat kaupunkihuvilajan huonejakauman. Esitetyt asunnot avautuvat jokaisessa kerroksessa kahteen suuntaan, pihalle ja kadulle tai sekä Meritullinkadun ja Kristianinkadun suuntaan. Asunnot käyttävät suojeltuja portaita, joko Kristianinkadun puoleista pääporrasta tai Meritullinkadun puoleista kouluajan porrasta. Kokonaisuus muodostaa 16 asuntoa ja 3 erillistä, tai yhdistettävää, liiketilaa.

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50% tulee toteuttaa asunoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Perheasuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 m².

Vähintään 250 k-m² kadunvarsirakennuksen kellarikerroksesta sekä osa ensimmäisen kerroksen tiloista varataan liike- ja toimitilakäyttöön. Toimitilojen tulisi mahdollisuuksien mukaan avautua kadulle tai niistä tulee järjestää asumisesta erillään oleva sisäänkäynti. Muutos laajentaa tontin käyttötarkoitusta ja näin ollen mahdollistaa sekoitettua rakennetta kantakaupungin alueelle.

Muutostyöt ja kunnostustyöt tulee arkkitehtuuriltaan ja detaljikaltaan sopeutua Kruununhaan kulttuurihistoriallisesti ja arkkitehtonisesti arvokkaaseen kaupunkikuvaan. Myös pihakansi ja muut piha-alueet on suunniteltava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotoilultaan ja materiaaleiltaan karkealaatuisina, rakennusten ja rakennustaiteellisen arvon edellyttämällä tavalla ja kulttuurihistorialliseen ympäristöön soveltuvana.

Katujenpuoleisille julkisivuille ei saa sijoittaa parvekkeita, mutta niihin saa tehdä uusia ikkuna-aukkoja kahteen ylimpään kerrokseen ja graniittisokkeliin kaupunkikuvaan ja rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvalla tavalla. Myös kattoon saa harkitusti tehdä ikkuna-aukkoja mahdollistamaan ullakon muuttamisen asumiskäyttöön.

Ajoluiska maanalaiseen pysäköintitilaan ja ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen. Liiketilat on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla rasvahormilla.

Liikenne

Lähtökohdat

Jalankulku

Kaavoitettavan tontin jalankulkuyhteydet ovat hyvät ja sijainti ydinkeskustan läheisyydessä mahdollistaa jalankulun käyttämisen pääsääntöisenä liikkumismuotona.

Pyöräliikenne

Meritullinkadulla ja lähimmässä katuverkossa pyöräliikenne kulkee rauhallisilla tonttikaduilla ajoradalla. Pyöräliikenteen pääverkkoon liitytään Pohjoisrannassa ja Unionikadulla. Pyöräliikenteen pääverkko on vielä osittain rakentumatta lähiympäristössä. Tavoitetilanteessa Liisankadulla ja Unioninkadulla on yksisuuntaiset, autoliikenteestä erotellut pyörätiet.

Julkinen liikenne

Kohtuulliselta kävelyetäisyydeltä saavutettavat joukkoliikennepalvelut ovat monipuoliset. Unioninkadulla kulkee tiheä raitiovaunu- ja bussiliikenne useaan suuntaan. Kaisaniemen metroasemalle on matkaa noin 800 metriä ja päärautatieaseman lähijunien raitteille 1100–1300 metriä. Kruunusillat-raitiotien pysäkki Merihaan edustalla tulee valmistuessaan sijoittumaan noin 300 metrin päähän.

Autoliikenne

Meritullinkatu on pohjoispäästään pihakatu, jolla kulkee vain tonteille ajoa. Pihakatuosuudella ei ole pysäköintipaikkoja.

Kaavaratkaisu

Jalankulku

Kaavaratkaisu ei muuta jalankulun olosuhteita ja ne säilyvät hyvälaatuisina.

Pyöräliikenne

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta pyöräliikenteen järjestelyihin. Tontille osoitetaan laskentaohjeen mukaiset pyöräpysäköintipaikat.

Julkinen liikenne

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta julkisen liikenteen järjestelyihin.

Autoliikenne

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta autoliikenteen järjestelyihin. Rakennuksen asuinkäyttöön palauttamisen yhteydessä ei edellytetä autopaikkojen laskentaohjeen mukaisia autopaikkoja, sillä niitä ei ole edellytetty rakennuksen rakennusaikana. Asuinkäyttöön palauttamista sovellettaessa edellytetään kuitenkin pysäköintiselvitys, josta ilmenee laskennallinen paikkatarve ja miten paikat järjestetään. Asukaspysäköinnin ohjaaminen muualle kuin tontille lisäänee kadunvarsipysäköintiä. Meritullinkatu sijaitsee asukaspysäköintitunnusalueella E, missä on noin 1 600 asukaspysäköintitunnuspaikkaa ja myönnettyjä asukas- ja yrityspysäköintitunnuksia 2 349 kappaletta (tilanne 1.1.2021).

Palvelut

Lähtökohdat

Tontti on voimassa olevassa kaavassa merkitty opetus- ja sosiaalitoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Alue on kantakaupunki aluetta, jossa on hyvät lähipalvelut.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutoksen myötä opetus- ja sosiaalitoiminta päättyy tontilla ja osa kellarikerroksesta ja osa 1. kerroksen tiloista varataan toimilaksi ja kadulle avautuvaksi liiketilaksi. Tämä turvaa työpaikkojen ja palvelujen säilymisen alueella.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Maisema ja luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaava-alue on rakennettua kaupunkiympäristöä maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön, Helsingin empirekeskustan ja kivi-kaupungin, alueella. Kaava-alue sijoittuu Meritullinkadun ja Kristianinkadun kulmaan. Alue on Meritullinkadun katutasossa, noin kaksi kerrosta korkeammalla kuin Kristianinkatu.

Meritullinkatu on numeroiden 28, 31, 32 ja 33 edessä pihakatu, eli tontin 2, kortteli 25 eteen ei ole ajoyhteyttä Meritullinkadun puolelta. Tontin edessä on kaavamerkintä *'Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu katualueen osa. Huoltoajo ja tontille ajo on sallittu'* ja PI, *'istutettava puistoalue'*. Lisäksi pihakadun varrelle on kaavassa merkintä *'Puurivi, jossa puut istutettava enintään 7m etäisyydelle toisistaan.'* Meritullinkadun pohjoispää on muodostunut Kruununhaan kaupunginosalle tärkeäksi virkistysalueeksi.

Tontin sisäpiha on kokonaisuudessaan pinnoitettua.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen muuttamisen asuinkäyttöön. Pihakatu tai puistoalue ei ole osana kaava-aluetta.

Uudessa kaavassa suojelumerkinnot tarkentuvat vastaamaan tämänhetkisiä suojelumerkintöjä. Kadunvarsirakennus suojellaan merkinällä sr-1, *"rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus"*, ja piharakennus suojellaan merkinällä sr-2, *"rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus"*. Rakennusten suojelun lisäksi, määrätään sekä Kristianinkadun suuntainen luonnonkivimuuri ja muurin päällä sijaitseva puu kaupunkikuvallisesti arvokkaiksi.

Virkistys- ja viherverkosto

Lähtökohdat

Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevat Liisanpuistikko sekä Tervasaaren ulkoilualue. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on pieni Meritullinkadun päädyn puistoalue. Tulevaisuudessa, läheisyyteen rakentuvat myös Kirjan- ja Kotisataman puistot rantaan.

Tervasaaren ulkoilualueelle on Meritullinkatu 33:sta matkaa noin 500 metriä linnuntietä. Saaren koko on noin 28 000 m². Tervasaassa on erilaisia virkistyspalveluita mm. leikkipaikka, koirapuisto, amfiteatteri, uimaranta ja city-wc. Saari on puustoinen, siellä on laajoja nurmialueita sekä istutuksia.

Kaava-alue sijaitsee meren välittömässä läheisyydessä, meren rantaan on linnun tietä kaava-alueelta noin 150 metriä. Lähin uimaranta sijaitsee Tervasaassa.

Kaava-alueella olevan rakennuksen piha on pinnoitettu ja toimii pysäköinti- ja huoltotilana.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu lisää käyttöpainetta lähialueen viher- ja virkistyskohteille, kun asukasmäärä korttelissa lisääntyy. Asukasmääräin lisäys on kuitenkin maltillinen.

Kaavaratkaisu edellyttää tontin pihan rakentamisessa soveltuvuutta kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Kaava määrää viherkertoimen olemaan vähintään 0,6. Piha on olemassa olevaan rakennukseen verrattuna pieni sekä toteutuu kansipihana.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Voimassa olevassa kaavassa vuodelta 1978 tontin nelikerroksinen osittain vuonna 1900 ja osittain vuonna 1929 rakennus on suojeltu So-merkinnällä.

Alkuperäisen Meritullinkatu 33:n rakennuksen on suunnitellut Bruno F. Granholm vuonna 1899. Rakennus valmistui linna- maiseksi yksityistaloksi vuonna 1900 ja se edusti kansallisromanttista tyyliä. Jylhä Jugend rakennus kulki silloin vielä nimellä Kruunuhaan linna (tai Gripenbergin talo).

Vuonna 1928 rakennus myytiin Ruusu- Risti- järjestölle ja se muutettiin koulurakennukseksi. Lisäksi rakennusta päätettiin laajentaa ja samalla myös korottaa kahdella kerroksella. Muutosten myötä rakennuksen Meritullinkadun puoleista julkisivua hallinnut torni sekä jugend-koristeaiheet poistettiin. Kuitenkin vanhat tammiovet sekä pihalle johtavat rautaportit säilyivät.

Nykyään rakennuksen tyyli on lähempänä 1920- luvun klassismia, mutta rakennuksessa on kuitenkin vielä havaittavissa alkuperäisiä piirteitä. Meritullinkadun puoleisessa julkisivussa on jäänteitä alkuperäisestä kansallisromanttisesta tyylistä: tornin pyöreä alaosa sekä suurehko pyörökaarinen pieniruutuinen ikkuna.

Meritullinkadun ja Kristianinkadun kulmassa, muurirakenteen päädyssä sijaitseva puu on merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi.

Alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön Helsingin empire-keskusta ja kivikaupunki.

Kaavaratkaisu

Suojelumääräyksiä on tarkennettu kaavatyön myötä. nelikerroksinen vuonna 1900 rakennettu ja 1920-luvulla laajennettu rakennus suojellaan sr-1 merkinnällä. Suojelumääräyksen mukaan rakennus on rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita, rakennusosia ja arvokkaita sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen kadun puoleisen vesikaton muoto sekä harja- ja räystäslinja tulee säilyttää. Vesikattoon saa tehdä uusia ikkuna-aukkoja, niiden soveltuessa suojellun rakennuksen ominaispiirteisiin.

Samaan aikaan vuonna 1900 rakennettu sisäpiharakennus suojellaan sr-2 merkinnällä. Suojelumääräyksen mukaan rakennus on rakennusrakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa. Sisäpiharakennuksen vesikaton muoto sekä harja- ja räystäslinja tulee säilyttää.

Meritullinkadun ja Kristianinkadun kulmassa, muurirakenteen päädyssä sijaitsevan puun merkintä kaupunkikuvallisesti arvokkaana säilyy ja puu tulee tarvittaessa uudistaa. Uudistamisen tarve voi syntyä puun luonnollisesta tai esim. sääilmiöiden johdosta tapahtuvasta kuolemasta. Rakentamisen aikaiset työt tai muut väliaikaiset toimenpiteet eivät saa aiheuttaa uusimistarvetta.

Kristianinkadun puoleinen luonnonkivitukimuuri on merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaana. Se tulee säilyttää ja tarvittaessa palauttaa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei edellytä uusien kunnallisteknisten verkostojen rakentamista.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Meritullinkadun korkoasema vaihtelee tontin länsipuolella +15.5 ja +16.1 välillä. Kristianinkatu tontin pohjoispuolella sijaitsee korkotasolla +8.7...+10.0. Kristianinkadun ja korttelialueen välissä sijaitsee korkea luonnonkivistä rakennettu verkkomuuri sekä luonnonkiviportaat.

Nykyiset rakennukset on perustettu louhitun kallion varaan. Sisäpihalla luonnonvarainen kallio sijaitsee n. 1 metrin syvyydessä maanpinnasta. Rakennuksen itäpuolella sijaitsevien rakennusten pihat sijoittuvat noin tasolle +9.9. ja +11.4 ja tonttien välillä sijaitsee rajaseiniä.

Tontin alapuolella sekä ympäröivien katualueiden alapuolella sijaitsee yhdyskuntateknisen huollon tunneleita. Maanalaisessa yleiskaavassa on suunnittelualueella varaus teknisen huollon maanalaiselle tilalle.

Kaavaratkaisu

Asemakaavan laatimisen aikana hanke on laatinut kohteeseen rakennettavuusselvityksen. Asemakaavaratkaisun mukaisten pysäköintipaikkojen toteuttaminen edellyttää sisäpihalla louhintaa n. 3-5 m sekä olemassa olevien perustusten syventämistä ja vahvistamista. Lisäksi nykyistä porttikongia syvennetään ajoyhteyden saavuttamiseksi. Rakennettavuusselvityksen mukaan uudet rakenteet voidaan toteuttaa teräsbetonirakenteisina louhitun kallion varaan.

Rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota tontilla sijaitsevien sekä naapurirakennusten rakenteisiin, eikä niille saa aiheuttaa haittaa.

Asemakaavassa on annettu määräys louhintaan ja rakentamiseen liittyvistä seurantamittauksista.

Asemakaavaratkaisun toteuttaminen ei estä maanalaisen yleiskaavan mukaisen tilavarauksen toteuttamista. Nykyisten maanalaisten tilojen sekä tilavarausten johdosta tontilla ei ole mahdollista hyödyntää geotermistä energiaa.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaava-alue on melko hyvin suojassa liikenteen haitoilta. Helsingin kaupungin meluselvityksen 2022 tulosten mukaan rakennuksen

pohjoispuoleisen julkisivun ylimpiin kerroksiin kohdistuu korkeimmillaankin 56 dB päiväajan keskiäänitaso. Läheisen Kristianinkadun liikennemäärä on pieni, noin 700 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Meritullinkatu on kaava-alueen kohdalla kävelykatu. Ilmanlaadun raja- ja ohjearvojen arvioidaan alittuvan kaava-alueella.

Kaavaratkaisu

Asemakaava-alueen melutilanne ei ole oleellisesti muuttumassa tulevaisuudessa, joten kaavallista meluntorjunnan ohjaustarvetta ei ole. Leikkiin ja oleskeluun tarkoitettu piha-alue on sijoitettavissa liikenteen haitoilta suojaan sisäpihalle.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Tontin pelastusstrategia perustuu nykyiseen käyttötarkoitukseen.

Kaavaratkaisu

Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttuessa, muuttuu myös pelastautumisen tarpeet. Hanke on käynyt pelastuslaitoksen kanssa läpi pelastusratkaisujen periaatteet, jotka täsmennetään rakennuslupavaiheessa.

Meritullinkadun päädyn ollessa pihakatu on nostopaikkojen sijoittaminen alueelle haastavaa. Kaavaan on kirjattu määräys ”*rakennusten varatiejärjestelyt tulee suunnitella siten, että pelastuslaitoksen toimenpiteet eivät edellytä nostopaikkojen sijoittamista Meritullinkadun puolelle*”.

Olemassa olevien rakennusten tai naapurikiinteistöjen palo- ja pelastusturvallisuutta ei saa heikentää.

Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Tontin rakennuksissa on laadittu rakennushistoria selvitys vuonna 2018 (Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Oy). Lisäksi rakennuksen osista on tehty muutoshistoria selvitys, jossa osoitetaan eri rakennusvaiheet, vuonna 2021 (Arkkitehdit Sarapää).

Rakennuksen muuttuvan käytön myötä on laadittu liikenneolosuhteista selvitys.

Alustava pelastautumissuunnitelma on laadittu pelastuslaitoksen kanssa käytyjen neuvottelujen seurauksena.

Olemassa olevan rakennuksen kellarikerroksen laajennustöistä

on laadittu rakennettavuusselvitys (Sipti Oy, 2023). Rakennettavuusselvitys koskee olemassa olevien rakenteiden alle louhimista, rakenteiden tuentaa, sisäpihan puolelle kellariin rakennettavan autohallin louhintaa ja rakenteita sekä suojaseinän rakentamista tonttirajalla.

Louhintatyöstä, kadunvarsirakennuksen alla kellaritiloihin, luonnonkivimuurin taakse ja pihan alle, on tehty alustavat rakennettavuusselvitykset ja koekaivanto. Muurin taakse louhittavan tilan suunnitelmista on koekaivannon perusteella luovuttu.

Varjostuksesta on tehty tutkielma uudisosien vaikutuksesta naapuritontin olemassa oleviin asuinkerrokseen. Tutkielma on osana materiaalia. Meritullinkatu 33 sijaitsee naapureiden, Meritullinkatu 31/Kruununhaankatu 3 ja Kruununhaankatu 1/Maurinkatu 14 pohjois- ja länsipuolella. Tämän takia luonnonvaloon tai valoisuuteen ei tule merkittäviä muutoksia.

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 toteuttaminen ei vaikuta merkittävästi yhdyskuntarakenteeseen tai rakennettuun ympäristöön. Meritullinkadun ja Kristianinkadun puoleiset 1. kerroksen tilat säilyvät toimitiloina, ja toimivat nykytilan mukaisesti toimistoina tai avautuvat paremmin katutilaan liiketiloina. Olemassa oleva rakennus säilyy ja sen ullakkotilat otetaan käyttöön.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavaratkaisu ei muuta nykytilannetta. Olemassa oleva suojeltu rakennus ja Meritullinkadun ja Kristianinkadun kulmassa, muurirakenteen päädyssä sijaitseva puu säilyvät.

Olemassa oleva piha kunnostetaan asukkaiden käyttöön, muuttaen korttelin sisäpihan näkymiä vehreämmiksi.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen liikenteeseen. Työnaikaisilla liikenteen poikkeusjärjestelyillä voi olla tilapäisiä vaikutuksia.

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia teknisen huollon järjestämiseen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Tontilla sijaitsevan, osittain vuonna 1900 ja osittain 1920-luvun lopussa rakennetun rakennuksen suojelumerkinnot täsmentyvät ja suojeltavien ominaispiirteiden säilyminen turvataan aiempaa paremmin.

Olemassa olevan rakennuksen ullakkotilan muuttaminen asuinkäyttöön lisää kattopintaan ikkunoita. Tämä ei kuitenkaan muuta kaupunkikuvaa merkittävästi.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavamääräyksiin kirjattiin, että piha-alueilla tulee suosia hulevesien hyödyntämiseen tähtääviä ratkaisuja. Tämän lisäksi viherker-toimeksi määrätään vähintään 0,6.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavaratkaisu vaikuttaa ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön tiivistämällä kaupunkirakennetta. Suuri osa olemassa olevasta rakennuksesta muutetaan asuinkäyttöön, joka tuo alueelle enemmän asukkaita. Toimitilamäärä vähenee, mutta tavoitteena on säilyttää työpaikkoja alueella luoden sekoittunutta rakennetta. Asukkaiden lisäys parantaa toimitilan toimintaedellytyksiä.

Piha-alue kunnostetaan asukkaiden käyttöön, joka lisää alueen vehreyttä.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Toimitilojen sijoittaminen katutasoon, kellaritiloihin ja 1. kerrokseen luo edellytykset työpaikkojen säilymiselle alueella.

Kiinteistö Oy Teatterikulmassa toimii tällä hetkellä 37 eri alojen yritystä, jotka työllistävät noin 50–100 henkilöä (Selvitys liikenneolosuhteista, Kiinteistö Oy Teatterikulma, 2022). Kaavamuutoksen myötä työpaikkamäärä vähenee, säilyttäen kuitenkin kolme erillistä, tai tarvittaessa yhdistettävää liiketilaa.

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
- huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on Kantakaupungin C2 aluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen. Aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena alueena. Maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 7664 (tullut voimaan 11.1.1978). Kaavan mukaan suunnittelualue on merkitty opetus- ja sosiaalitoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi.

Olemassa oleva rakennus on voimassa olevassa kaavassa suojeltu So-merkinnällä ja piharakennuksella ei ole merkitty rakennusala.

Meritullinkadun ja Kristianinkadun kulmassa, muurirakenteen päädyssä sijaitseva puu on merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi. Kristianinkadun päädyssä sijaitsevan terassin itäpuolelle on määrätty puurivi, jossa puut on istutettava enintään 7m etäisyydelle toisistaan. Puuriviä ei ole.

Tontin sisäpihalla on map-merkintä, maanalainen autonsäilytystila. Maanalaista tilaa ei olla toteutettu.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi. Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut 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 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
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
- Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

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 12.9.–30.9.2022 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.
 - Korttelikahvila Mariankatu 18, Mariankatu 18, 00170 Helsinki
-

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat olemassa olevaan kunnallistekniikkaan ja rakennushistoriallisten arvojen ja kaupunkikuvallisen aseman huomioimiseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavan määräyksiä on lisätty huomioimaan esitetyt asiat.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennuksen suojeluun, rakennusoikeuden lisäämiseen, Meritullinkadun ja Kristianinkadun väliseen kivimuuriin, liikennemääriin Meritullinkadun päädyn pihakatualueella, pihakatualueen puistoon, tontin pysäköintiin ja pysäköintimääriin, rajaseinien muutostöihin ja niistä aiheutuva muutos valoisuuteen, uuteen toimintaan, rakennusaikaisiin ja louhimisen riskeihin, sekä rakennusaikaisiin haittoihin ja pelastautumiseen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että suunnittelutyötä on jatkettu pihakatu huomioiden pysäköinnin ja pelastautumisen osalta, rakennettavuusselvitysten kautta sekä elinympäristö, kulkuyhteydet ja kaupunkihistorialliset arvot huomioiden.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 9 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 37 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

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

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 9.12.2024

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta Helsinki Täyttämispvm 11.10.2024
Kaavan nimi Meritullinkatu 33
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
Pysyvä kaavatunnus Kunnan kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]

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	0,1109		3450	3,11	0,0000	785
A yhteensä	0,1109	100,0	3450	3,11	0,1109	3450
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,1109	-2665
C yhteensä						
K yhteensä						
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	0,0000		0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1109		3450	3,11	0,0000	785
A yhteensä	0,1109	100,0	3450	3,11	0,1109	3450
AK	0,1109	100,0	3450	3,11	0,1109	3450
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,1109	-2665
Y					-0,1109	-2665
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

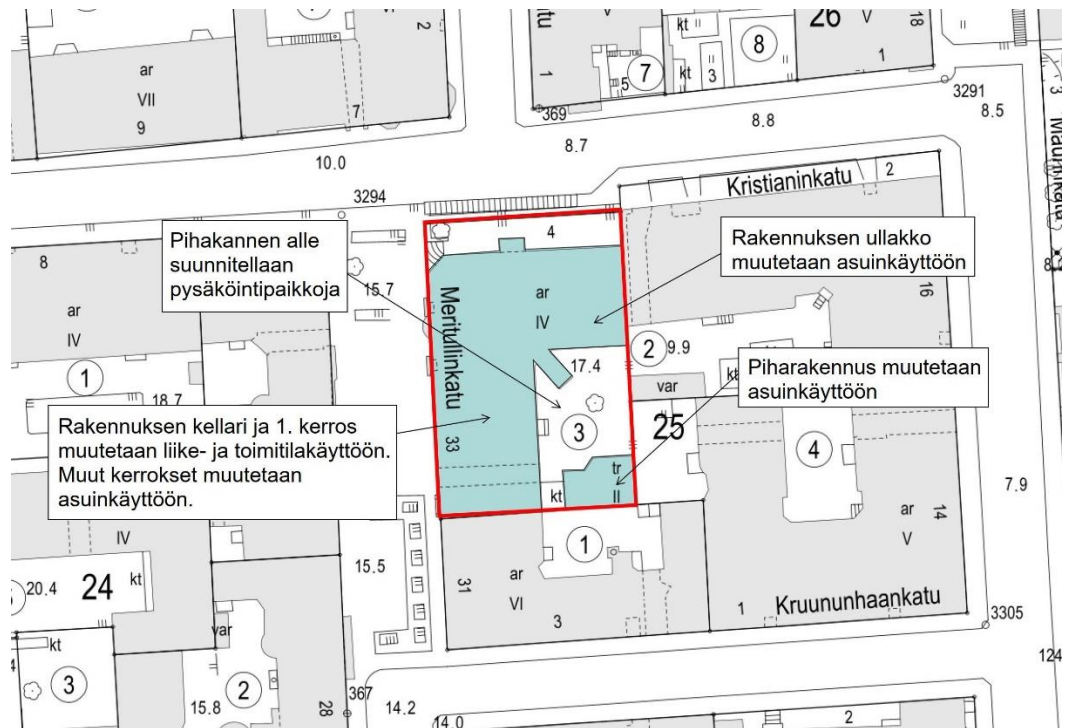
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Meritullinkatu 33, asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 29.8.2022

Diaarinumero HEL 2018-002225
Hankenumero 5318_8
Oas 1607-00/22

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

Meritullinkadun ja Kristianinkadun kulmassa olevalle tontille, osoitteessa Meritullinkatu 33, suunnitellaan käyttötarkoituksen muutosta. Tontti on voimassa olevassa kaavassa merkitty opetus- ja sosiaalitoimintaa palvelevien rakennusta korttelialueeksi. Suunni-

telmissä olemassa oleva nelikerroksinen rakennus sekä sisäpihalla sijaitseva kaksikerroksinen rakennus muutetaan osittain liike- ja toimitilakäyttöön ja osittain asuinkäyttöön. Lisäksi olemassa olevan 4-kerroksisen rakennuksen ullakko muutetaan asuinkäyttöön.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee 1. kaupunginosan, Kruununhaka, korttelin 25 tonttia 3. Kaavaratkaisu mahdollistaa, että olemassa olevat rakennukset muutetaan osittain asuinkäyttöön ja osittain liike- tai toimitilakäyttöön. Voimassa olevassa kaavassa vuodelta 1978 kadunvarsirakennus on suojeltu So-merkinällä ja tontti on varattu opetus- ja sosiaalitoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Kaavatyön myötä turvataan rakennusten arvojen säilyminen.

Kaavamuutos mahdollistaa louhintaa olemassa olevan Kristianinkadun puoleisen kivimuurin takana ja muurin aukottamista ikkunoilla. Olemassa oleva kellari otetaan laajemmin käyttöön sekä asumisen tukitiloiksi että liike- ja toimitilaksi.

Pihakannen alle suunnitellaan autopysäköintiä, johon yhteys on olemassa olevan porttigongin kautta. Autopaikkojen ja pyöräpaikkojen määrää ja sijaintia, sekä autoyhteyttä tutkitaan lisää muutostyön yhteydessä. Tavoitteena on kehittää sisäpiha-aluetta tulevien asukkaiden käyttöön.

Asuinpinta-alaa suunnitellaan 2 970 k-m², josta noin 750 k-m² on varattu yhteistiloihin ja porrashuoneisiin. Lisäksi kellarikerrokseen sijoittuu varasto- ja muita aputiloja. Liike- ja toimitilaa suunnitellaan noin 380 k-m² kellarikerrokseen ja 1. kerrokseen. Kokonaisuus muodostaa 16 asuntoa ja 5 erillistä, tai yhdistettävää, liiketilaa.

Kaavatyön aikana tutkitaan suunnitelmien vaikutuksia ympäröivään kaupunkikuvaan ja rakenteeseen.

Kaavaratkaisu on tehty, koska tontin omistaja haluaa kehittää kiinteistöä ja saada rakennus kokonaisuutena paremmin ja tehokkaammin käyttöön. Suunnitelmien tavoitteena on täyttää Helsingin kaupungin strategiset tavoitteet kehittämällä tonttia toiminallisesti sekoittuneena.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon (selostusluonnos ja viitesuunnitelma) voi tutustua 12.–30.9.2022 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.
- Korttelikahvila Mariankatu 18, Mariankatu 18, 00170 Helsinki

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/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 30.9.2022**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään Helsingin kaupungin kirjaamoon (Pohjoisesplanadi 11–13) sähköpostiosoitteeseen helsinki.kirjaamo@hel.fi tai postiosoitteeseen Helsingin kaupunki, kirjaamo, kaupunkiympäristön toimiala, PL 10, 00099 Helsingin kaupunki.

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

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

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
 - seurat ja yhdistykset
 - Kruununhaan asukasyhdistys ry
 - Helsingin Yrittäjät
 - asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - Museovirasto
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo
 - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
-

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, 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 maankäytösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1978) alue on merkitty Yos-merkinnällä, opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu Kantakaupunki C2 alueeksi. Kantakaupungin aluetta kehitetään sekoittuneena asuminen, kaupan, julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Suunnittelualuetta koskeva rakennuskielto:

- Alueella on voimassa rakennuskielto 12691 asemakaavan laa-
timiseksi.

Tontilla sijaitsee nykyisin 4-kerroksinen rakennus Meritullinkadun ja Kristianinkadun kulmassa ja 2-kerroksinen piharakennus tontin sisäpihalla. Alkuperin kadunvarsirakennus oli 2-kerroksinen ja rakennettiin tontille vuonna 1900, arkkitehti Bruno F. Granholmin suunnittelemana asuintalona. Rakennusta kutsuttiin nimellä Kruununhaan linna tai Gripenbergin talo.

Vuonna 1929 rakennusta korotettiin kahdella kerroksella, julkisivukoristelu yksinkertaistettiin ja käyttö muutettiin kouluksi, arkkitehtien Toivo ja Jussi Paatelan johdolla. Koulu toimi tiloissa nimellä Kulmakoulu vuodesta 1928 vuoteen 1982.

Vuodesta 1982 rakennuksessa on toiminut teatterialan järjestöjä ja osoite on saanut kutsumanimikseen Teatterikulma. Vuonna 2000 sisäpihanpuoleisen kadunvarsirakennuksen kulmaan rakennettiin ulkoneva hissikuilu portaineen.

Kristianinkatu on noin kaksi kerrosta Meritullinkatua matalammalla. Kristianinkadun varrella tonttia rajaa korkea kivimuuri ja muurin edessä nousee kiviportaatt Kristianinkadulta ylös Meritullinkadulle.

Meritullinkatu on numeroiden 28, 31, 32 ja 33 edessä kävelykatu, eli tontin 2, korttelin 25 eteen ei ole ajoyhteyttä Meritullinkadun puolelta.

Tontin edessä sijaitseva Meritullinkadun pohjoispään puistikko ja kävelykatualue on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön katu- ja puistoalueet hankeohjelmoinnissa. Alueiden kasvillisuus, reunukset, päällysteet, kalusteet, välineet ja valaistus suunnitellaan uudelleen ja peruskorjataan. Arvioitu suunnittelun aloitusvuosi puistikon kohdalla on 2024 ja kävelykadun osalta 2026. Arvioitu rakentamisen valmistusvuosi on puistikolle 2025 ja kävelykatuosiolle 2028.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Irene Siljama, arkkitehti, p. (09) 310 33174, irene.siljama(a)hel.fi

Liikenne

Taneli Nissinen, liikenneinsinööri, p. (09) 310 76765, taneli.nissinen(a)hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, p. (09) 310 37252, mikko.juvonen(a)hel.fi

Valtteri Lankiniemi, diplomi-insinööri, p. (09) 310 22467, valtteri.lankiniemi(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/helsinkikaupunkiymparisto>) ja <https://twitter.com/helsinkikymp>).



Helsingissä 29.8.2022

Janne Prokkola
yksikön päällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2018 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 12.–30.9.2022
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Ehdotus

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



Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta keväällä vuonna 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.



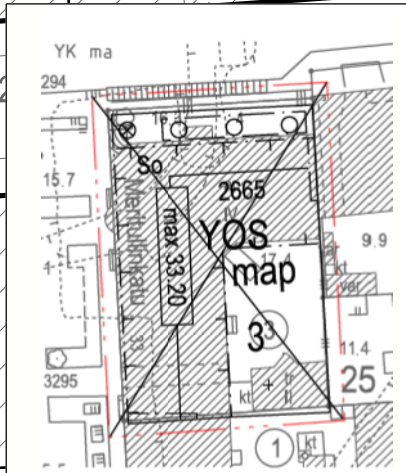
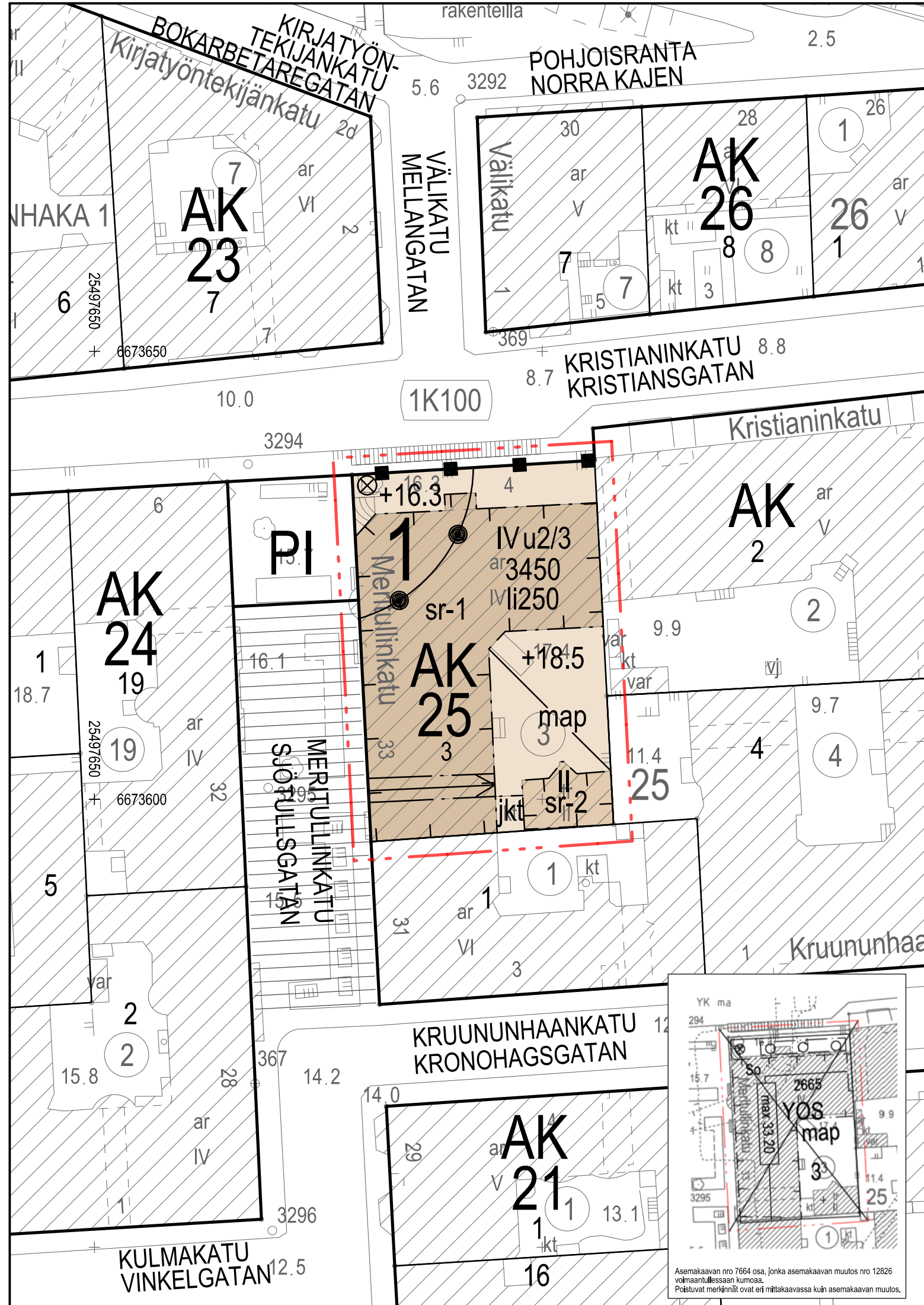
Sijaintikartta
Kruunuhaka, Meritullinkatu 33

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö



Ilmakuva
Kruunuhaka, Meritullinkatu 33

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö



Asemakaavan nro 7664 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12826 voimaantullessaan kumoaa.
 Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET MERKINNÄT

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

1
25

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

3

Ohjeellisen tontin numero.

3450

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

li250

Luku osoittaa kerrosneliömetreinä kuinka paljon rakennusoikeudestatulee vähintään käyttää liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloiksi.

II

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

IV u2/3

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

+18.5

Pihan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.

Kaupunkikuvallisesti arvokas luonnonkivitukimuuri.

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

Rakennusala.

Maanalainen pysäköintitila.

Jätekatoksen rakennusala.

Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.

Kaupunkikuvallisesti arvokas säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava puu.

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita, rakennusosia ja arvokkaita sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.

Meritullinkadun puoleiselle julkisivulle ja sisäpihan julkisivulle saa tehdä uusia ikkuna-aukkoja kaupunkikuvaan ja rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvalla tavalla aukotuksen yhtenäisyyttä ylläpitäen.

Arvokkaita osia ja tiloja ovat erityisesti:

- Kristianinkadun puoleinen julkisivu
- Kristianinkadun puoleinen kaupunkihuvilavaiheen pääporrashuone auloineen ja kiinteine rakenteineen
- muut sivuporrassuoneet
- kouluvaiheen porrashuone tontin eteläosassa
- Kristianinkadun puoleisen siiven kaupunkihuvilavaiheen huonejako
- Kristianinkadun puoleisen siiven ylimmän kerroksen kouluvaiheen kaaritila

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa sekä sen julkisia sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Tontille tulee sijoittaa vähintään 250 k-m² liike-, toimisto-, työ- tai palvelutiloja.

Rakennuksen varatiejärjestelyt tulee suunnitella siten, että pelastuslaitoksen toimenpiteet eivät edellytä nostopaikkojen sijoittamista Meritullinkadun puolelle.

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila ja vapaa-ajantila. Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto-, tekniset-, ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.

Liiketilat on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla

Kellarikerrokseen saa sijoittaa kerrosalaan laskettavia liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja. Tiloihin tulee suunnitella riittävä luonnonvalo.

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50% tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Perheasuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 m².

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Kristianinkadun puoleinen korkeuseroa rajaava kivimuuri on kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas. Muuri tulee säilyttää.

Muutostyöt ja kunnostustyöt tulee arkkitehtuuriltaan ja detailiikaltaan sopeutua Kruununhaan kulttuurihistoriallisesti ja arkkitehtonisesti arvokkaaseen kaupunkikuvaan.

Ajoluiska maanalaiseen pysäköintitilaan tulee integroida rakennukseen.

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

Parvekkeet saa sijoittaa ainoastaan rakennusten pihan puoleisille julkisivuille. Parvekkeita ei saa lasittaa, ei saa kannattaa maasta ja tulee suunnitella arvokkaaseen rakennukseen soveltuvalla tavalla.

PIIHA JA ULKOALUEET

Kristianinkadun puoleinen terassi tulee pääasiallisesti olla julkinen avoin tila. Terassi on kaupunkikuvallisesti arvokas tila. Meritullinkadun ja Kristianinkadun kulmassa sijaitseva kaupunkikuvallisesti arvokas puu tulee säilyttää ja sen elinmahdollisuudet turvata. Puun uudistamistarve ei saa johtua työmaasta, rakentamisesta tai muusta väliaikaisesta toiminnasta.

Pihakansi ja piha on kunnostettava leikki- ja oleskelualueeksi ympäristöön sopivia istutuksia ja materiaaleja käyttämällä.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa.

Pihakansi ja muut piha-alueet on suunniteltava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, muotoilultaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisena, rakennusten ja rakennustaiteellisen arvon edellyttävällä tavalla ja kulttuurihistorialliseen ympäristöön soveltuvana.

Piha-alueelle tulee istuttaa vähintään yksi puu.

Piha-alueelle ei saa sijoittaa autopaikkoja eikä jätehuoltoa.

Pihakanteen rakennettavat savunpoistoluukut tulee suunnitella osana piharakenteita ja rakennuksen arkkitehtuuria.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

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

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.

Ennen rakennus- ja louhintaluvan myöntämistä on esitettävä hyväksyttävät suunnitelmat kallion, rakenteiden sekä rakennusten rakentamisen aikaisista seurantamittauksista.

Kansirakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan puuistutukseen tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino.

ILMASTONMUUTOS- HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Piha-alueilla tulee suosia hulevesien hyödyntämiseen tähtäviä ratkaisuja.

Sisäpihan puoleiselle katolle saa sijoittaa aurinkopaneeleita.

Jätekatokseen tulee rakentaa viherkatto.

Tontin viherkerroin tulee olla vähintään 0.6.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen määrät ovat:
- asunnot, vähintään 1 pp / 30 k-m²
- liike- ja muut toimitilat, vähintään 1 pp / 50 k-m²

Asuntojen ja toimistojen osalta vieraspysäköinnille tulee osoittaa vähintään 1 pp / 1000 k-m² ulko-ovien läheisyyteen.

Lisäksi tulee osoittaa muille kuin toimistoille työntekijöiden pyöräpysäköintipaikkoja vähintään 1 pp / 3 työntekijää.

Asukkaiden pyörien pysäköintipaikoista vähintään 75% tulee sijaita helposti saavutettavissa olevassa katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Liike- ja toimitilojen työntekijöiden pyöräpaikoista vähintään 50% tulee sijaita helposti saavutettavissa olevassa katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Kaikkien ulkona sijaitsevien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Tontille sijoitettavien autopaikkojen määrät:
- asunnot, vähintään 1 ap / 150 k-m²
- toimistot ja muut liiketilat, enintään 1 ap / 500 k-m²

Mahdolliset vähennykset autopaikkamäärästä lasketaan kaupungin voimassa olevien autopaikkojen laskentaohjeiden mukaan.

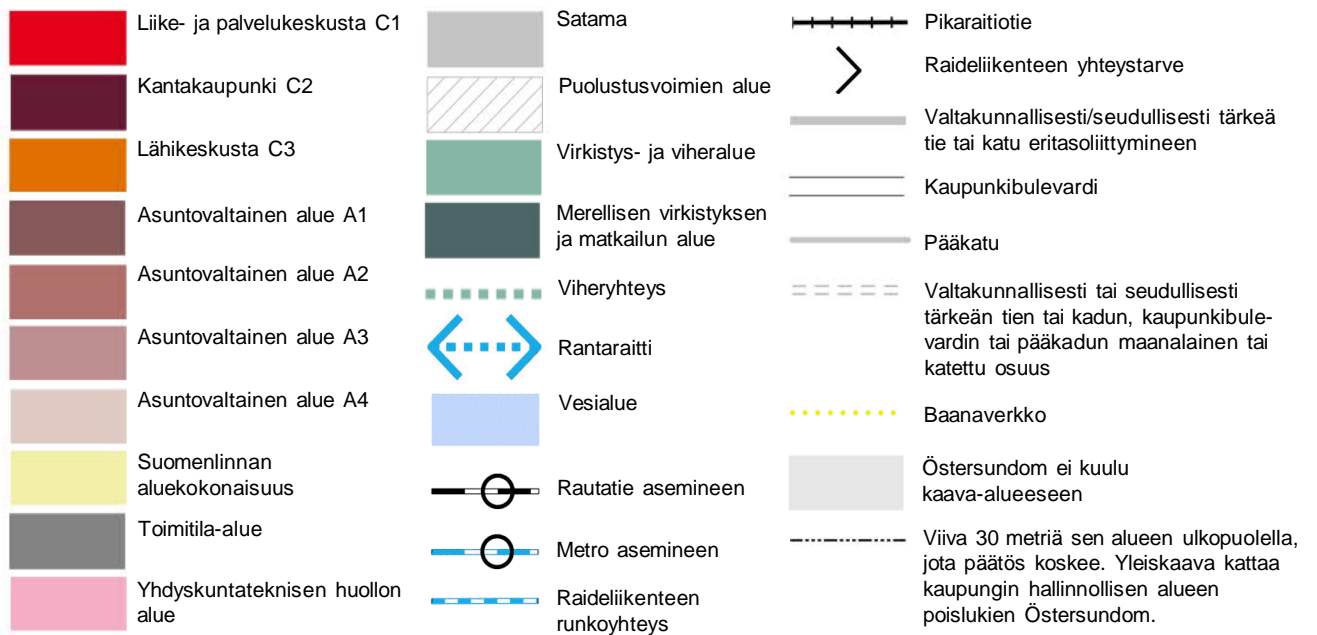
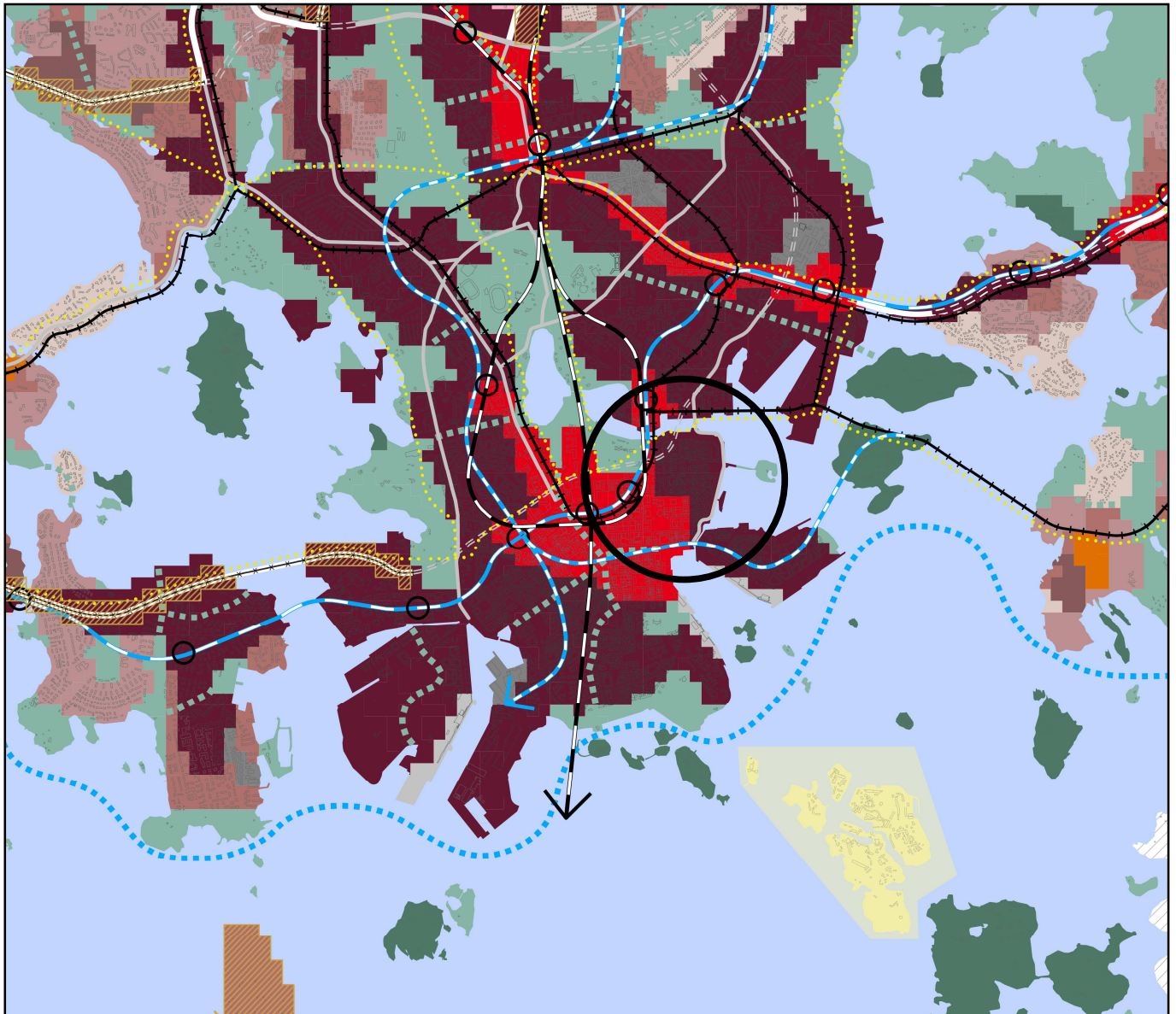
Tontille sijoittuvat autopaikat tulee sijoittaa maanalaisiin pysäköintitiloihin. Autopaikkoja ei tarvitse sijoittaa tontille vaan ne voidaan osoittaa lähialueen pysäköintilaitoksesta.

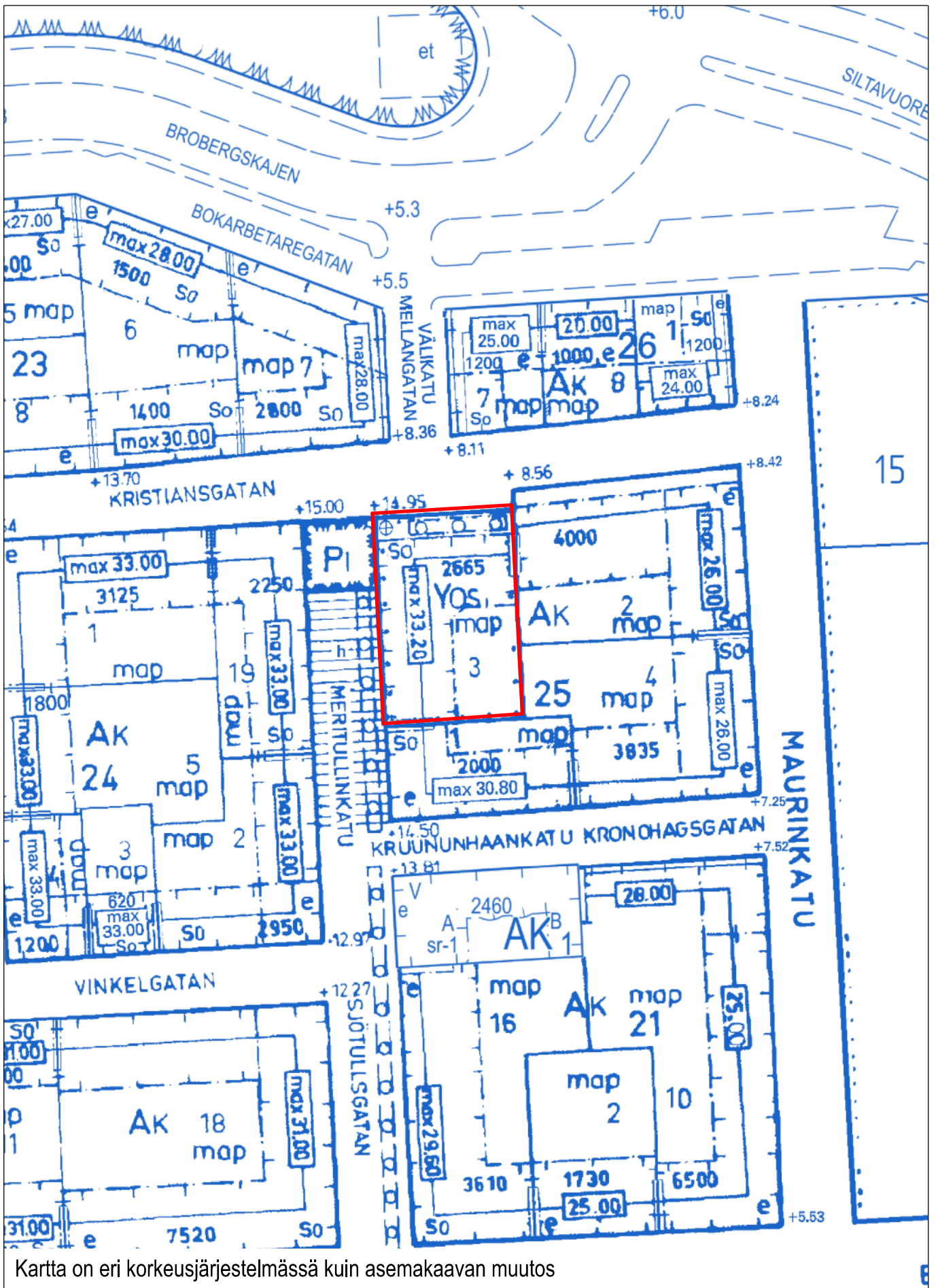
TONTTIJAKO

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



HAVAINNEKUVA
Meritullinkatu 33





Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos

Ote ajantasa-asemakaavasta
Liite selostukseen nro 12826

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö

Meritullinkatu 33 Kuvaliite suojelukohteista



Kuva Meritullinkadulta, Helsingin kaupunginmuseo



Kuva Välikadulta, Helsingin kaupunginmuseo



Kuva Välikadulta, Helsingin kaupunginmuseo



Kuva Meritullinkadun päädyssä

Meritullinkatu 33

Kuvaliite suojelukohteista



Kuva Meritullinkadulta, sisäänkäynnit porrashuoneisiin



Kristianinkadun puoleinen pääsisäänkäynti, Oikotie.fi



meritullinkadun puoleinen kouluportaan sisäänkäynti

Meritullinkatu 33

Kuvaliite suojelukohteista



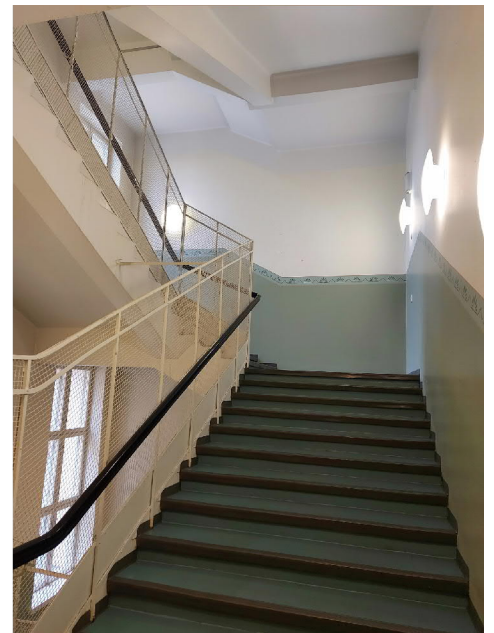
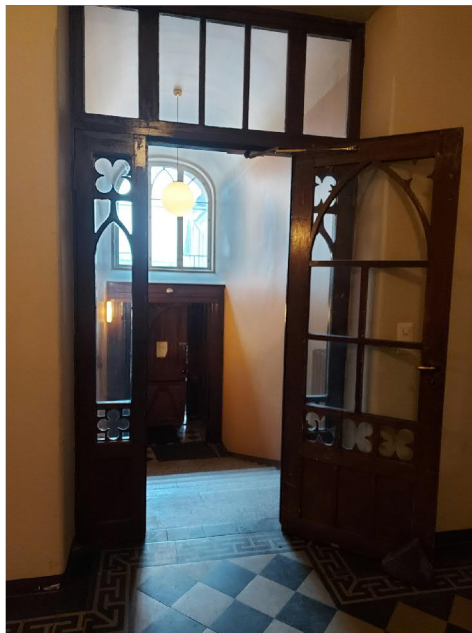
Sisäpihan sisäänkäynti



Sisäpihan sisäänkäynnit



Kristianinkadun puoleisen pääsisäänkäynnin aulatila



Koulun porrashuone



TEATTERITALO
MERITULLINKATU 33

VIITESUUNNITELMA, 16.8.2024

Arkkitehdit Sarapää

TYÖRYHMÄ	1
NYKYTILANNE	
-YMPÄRISTÖ	2
-ILMAKUVA KRISTIANINKATU	3
- ILMAKUVA SISÄPIHA	4
-KULKUYHTEYDET	5
-VALOKUVIA	6
SUUNNITELMA	
-ASEMAPIIRUSTUS	7
-POHJAPIIRUSTUS KELLARI	8
-POHJAPIIRUSTUS 1.KERROS	9
-POHJAPIIRUSTUS 2.KERROS	10
-POHJAPIIRUSTUS 3.KERROS	11
-POHJAPIIRUSTUS 4.KERROS	12
-POHJAPIIRUSTUS 5.KERROS	13
-KORTTELILEIKKAUS	14
-LEIKKAUS A-A	15
-LEIKKAUS B-B	16
-JULKISIVU POHJOISEEN	17
-JULKISIVU ITÄÄN	18
-JULKISIVU ETELÄÄN	19
-JULKISIVU LÄNTEEN	20
-NÄKYMÄ MERITULLINKADULLE	21
-NÄKYMÄ KRISTIANINKADULLE	22
-NÄKYMÄ SISÄPIHALLE	23
-AJOURATARKASTELU	24

OHJAUSRYHMÄ:

Irene Siljama, arkkitehti, asemakaavoitus
Mikko Lindqvist, arkkitehti, kaupunginmuseo

SUUNNITTELIJAT:

ARKKITEHDIT SARAPÄÄ OY / arkkitehtisuunnittelu

Eve Sarapää
Karoliina Hartiala
Kati Moilanen

SIPTI OY / Rakennettavuus selvitys

Terhi Kuusela
Teemu Rahikainen





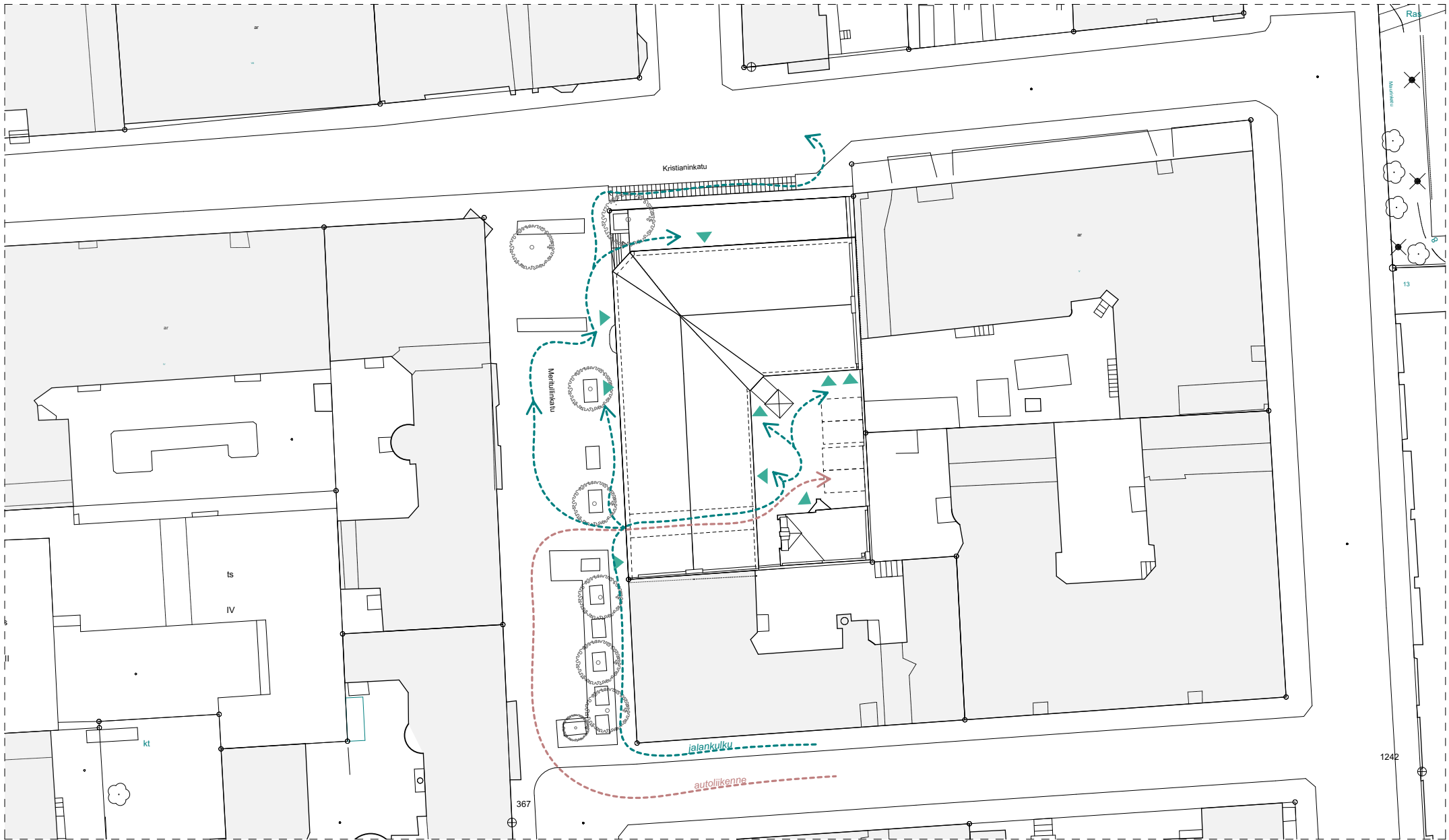
Korttelin ja lähialueiden rakennusten rakennusvuodet



Ilmakuva Kristianinkadun puolelta kaakkoon katsottuna. Keskellä Meritullinkatu 33. (Kuva Heikki Hartiala / Aerial Nordic)



Ilmakuva sisäpihan puolelta (Kuva Heikki Hartiala / Aerial Nordic)



Kulkukaavio nykytilanne. Autoliikenne ruskealla, jalankulku turkoosilla.



Näkymä Meritullinkadulta.



Näkymä Meritullinkadulta.



Näkymä sisäpihalta.

0.KRS LAAJUDET HUM2

HUONEISTOALAT 0.KRS		
ALATYYPPI	TILA	HUM2
LIKETILA	LIKETILA 1	84,2
LIKETILA	LIKETILA 2	18,6
		102,8 m²
PORRASHUONE ASUMINEN	PRH A	16,3
PORRASHUONE ASUMINEN	PRH C	31,9
PORRASHUONE ASUMINEN	PRH D	25,3
		73,5 m²
SUOJELTAVA PORRASHUONE	PRH A	59,6
SUOJELTAVA PORRASHUONE	PRH B	20,6
SUOJELTAVA PORRASHUONE	PRH LT	2,8
SUOJELTAVA PORRASHUONE	PRH LT	5,3
		88,3 m²
TEKN	TEKN	32,6
		32,6 m²
YHTEISTILA	JÄTEHUONE	21,4
YHTEISTILA	PESULA / KUIVAUS	9,8
YHTEISTILA	SIIV.	4,4
YHTEISTILA	TALOVAR	6,8
YHTEISTILA	UVV	42,2
YHTEISTILA	UVV / LVV	34,4
YHTEISTILA	VAPAA-AJAN TILA	25,7
		144,7 m²
		441,9 m²

KONVERSIOPERIAATTEEN MUKAINEN LIKETILAVAATIMUS 0.KRS

	HUM2
LIKETILAVAATIMUS KONVERSIOPERIAATE	210,4
	210,4 m²

SUOJELTAVAPORRASHUONEET JA LIKETILAT 0.KRS YHTEENSÄ

ALATYYPPI	TILA	HUM2
LIKETILA	LIKETILA 1	84,2
LIKETILA	LIKETILA 2	18,6
		102,8 m²
SUOJELTAVA PORRASHUONE	PRH A	59,6
SUOJELTAVA PORRASHUONE	PRH B	20,6
SUOJELTAVA PORRASHUONE	PRH LT	2,8
SUOJELTAVA PORRASHUONE	PRH LT	5,3
		88,3 m²
		191,1 m²

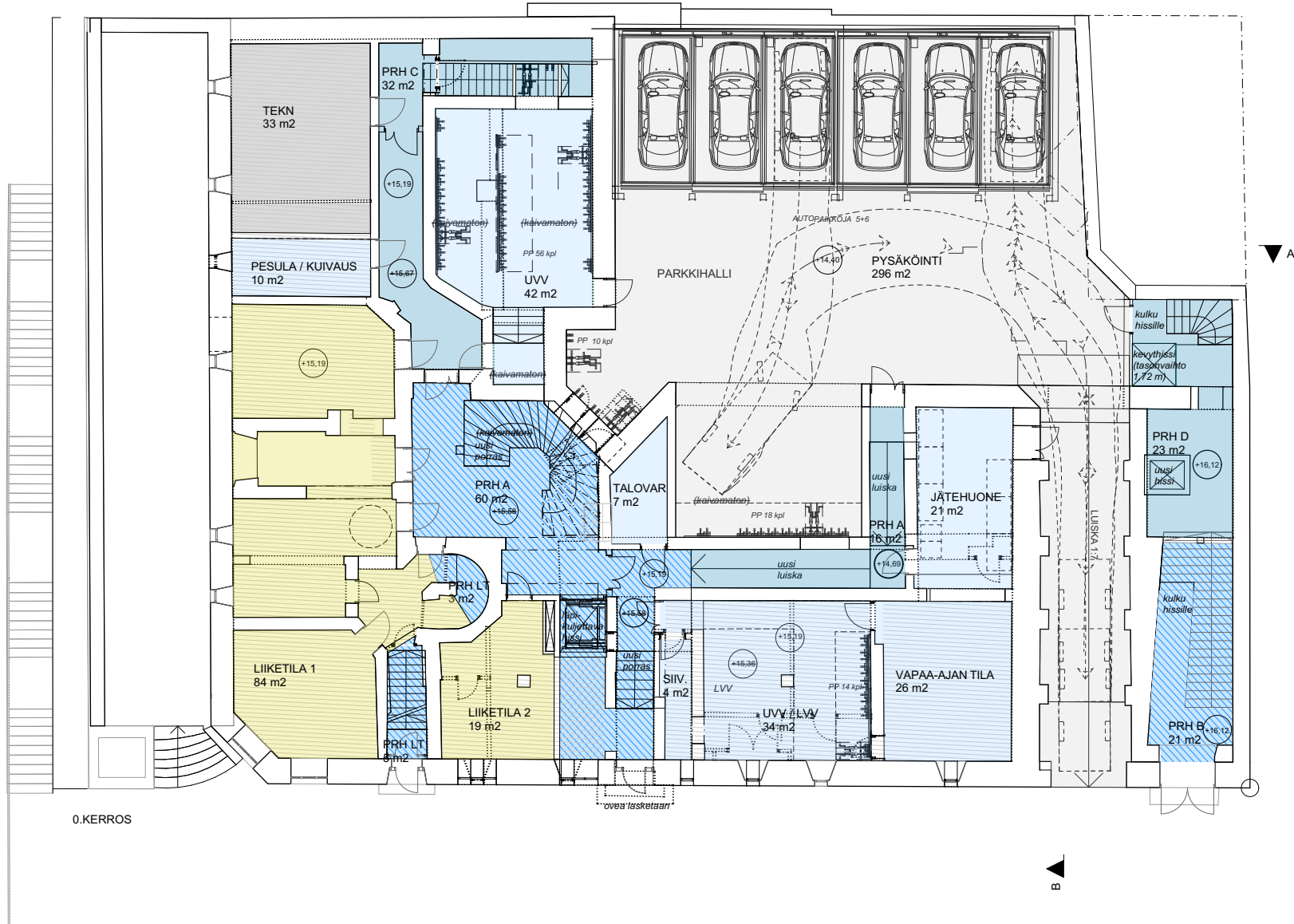
KOKO RAKENNUS

KONVERSIOPERIAATTEEN MUKAINEN LIKETILAVAATIMUS YHT.

	KRS	HUM2
LIKETILAVAATIMUS KONVERSIOPERIAATE	0	210,4
LIKETILAVAATIMUS KONVERSIOPERIAATE	1	413,3
		623,7 m²

SUOJELTAVAPORRASHUONEET JA LIKETILAT YHT.

ALATYYPPI	KRS	TILA	HUM2
LIKETILA	0	LIKETILA 1	84,2
LIKETILA	0	LIKETILA 2	18,6
LIKETILA	1	LIKETILA 3	74,4
SUOJELTAVA PORRASHUONE	0	PRH A	59,6
SUOJELTAVA PORRASHUONE	0	PRH B	20,6
SUOJELTAVA PORRASHUONE	0	PRH LT	2,8
SUOJELTAVA PORRASHUONE	0	PRH LT	5,3
SUOJELTAVA PORRASHUONE	1	PRH A	59,5
SUOJELTAVA PORRASHUONE	1	PRH AS E1	4,0
SUOJELTAVA PORRASHUONE	1	PRH C (S)	7,1
SUOJELTAVA PORRASHUONE	1	PRH D	39,5
SUOJELTAVA PORRASHUONE	1	PRH LT	2,4
SUOJELTAVA PORRASHUONE	1	PRH LT	6,2
SUOJELTAVA PORRASHUONE	2	PRH A	45,7
SUOJELTAVA PORRASHUONE	2	PRH C	14,0
SUOJELTAVA PORRASHUONE	2	PRH D	37,2
SUOJELTAVA PORRASHUONE	3	PRH C	14,0
SUOJELTAVA PORRASHUONE	3	PRH D	34,6
SUOJELTAVA PORRASHUONE	4	PRH C	14,1
SUOJELTAVA PORRASHUONE	4	PRH D	28,6
SUOJELTAVA PORRASHUONE	4	PRH D	572,4 m ²



0.KERROS

1.KRS LAAJUDET HUM2

HUONEISTOALAT 1.KRS		
ALATYYPPI	TILA	HUM2
ASUNNOT	A1	142.0
ASUNNOT	A2	110.8
ASUNNOT	D1	106.1
ASUNNOT	E1 ALAKERTA	35.5
		394,4 m²
LIIKETILA	LIIKETILA 3	74,4
		74,4 m²
PORRASHUONE ASUMINEN	PRH C	6,7
		6,7 m²
SUOJELTAVA PORRASHUONE	PRH A	59,5
SUOJELTAVA PORRASHUONE	PRH AS E1	4,0
SUOJELTAVA PORRASHUONE	PRH C (S)	7,1
SUOJELTAVA PORRASHUONE	PRH D	39,5
SUOJELTAVA PORRASHUONE	PRH LT	2,4
SUOJELTAVA PORRASHUONE	PRH LT	6,2
		118,7 m²
		594,2 m²

KONVERSIOPERIAATTEEN MUKAINEN LIIKETILAVAATIMUS 1.KRS

	HUM2
LIIKETILAVAATIMUS KONVERSIOPERIAATE	413,3
	413,3 m²

SUOJELTAVAPORRASHUONEET JA LIIKETILAT 1.KRS

ALATYYPPI	TILA	HUM2
LIIKETILA	LIIKETILA 3	74,4
		74,4 m²
SUOJELTAVA PORRASHUONE	PRH A	59,5
SUOJELTAVA PORRASHUONE	PRH AS E1	4,0
SUOJELTAVA PORRASHUONE	PRH C (S)	7,1
SUOJELTAVA PORRASHUONE	PRH D	39,5
SUOJELTAVA PORRASHUONE	PRH LT	2,4
SUOJELTAVA PORRASHUONE	PRH LT	6,2
		118,7 m²
		193,1 m²

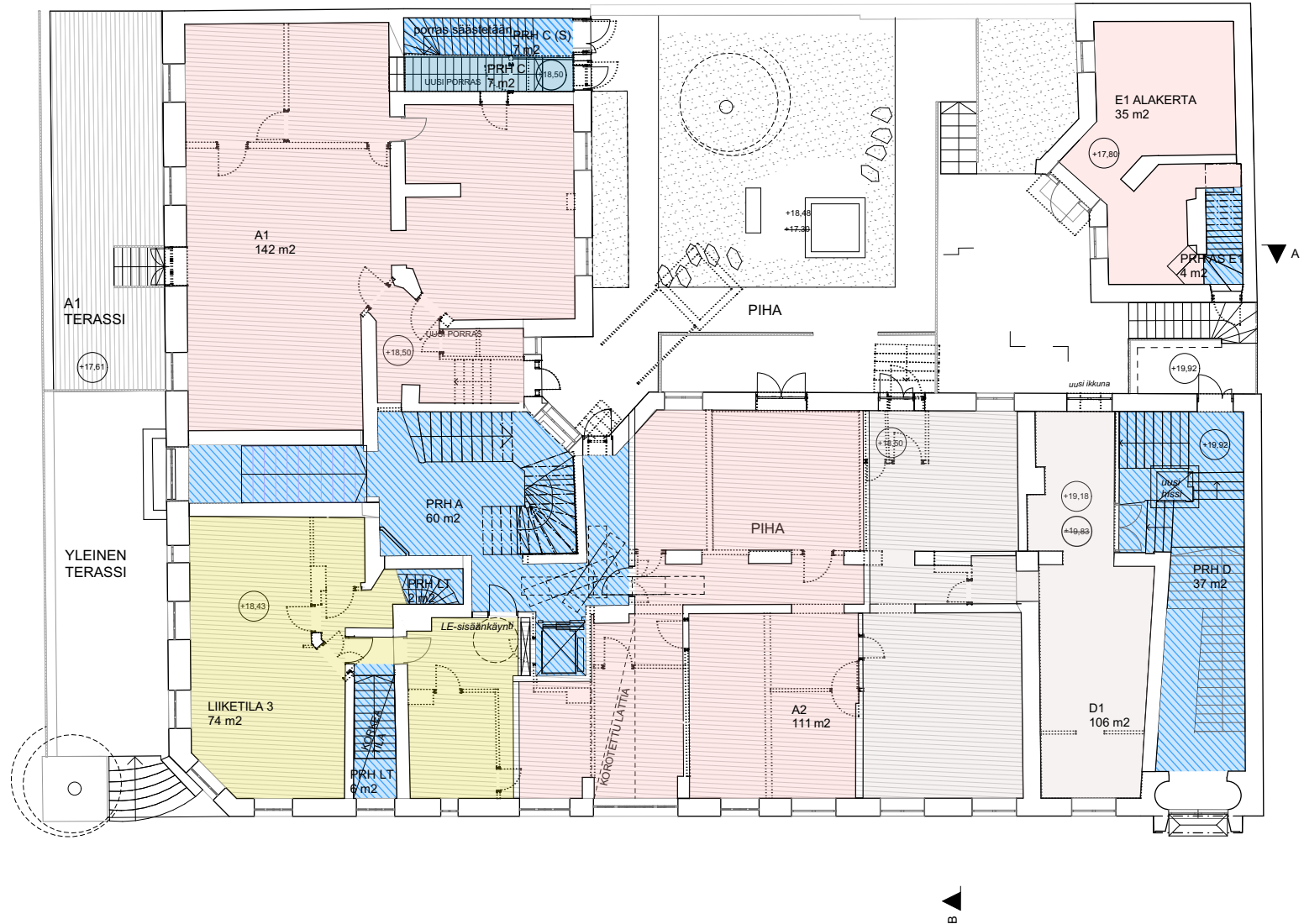
KOKO RAKENNUS

KONVERSIOPERIAATTEEN MUKAINEN LIIKETILAVAATIMUS YHT.

	KRS	HUM2
LIIKETILAVAATIMUS KONVERSIOPERIAATE	0	210,4
LIIKETILAVAATIMUS KONVERSIOPERIAATE	1	413,3
		623,7 m²

SUOJELTAVAPORRASHUONEET JA LIIKETILAT YHT.

ALATYYPPI	KRS	TILA	HUM2
LIIKETILA	0	LIIKETILA 1	84,2
LIIKETILA	0	LIIKETILA 2	18,6
LIIKETILA	1	LIIKETILA 3	74,4
SUOJELTAVA PORRASHUONE	0	PRH A	59,6
SUOJELTAVA PORRASHUONE	0	PRH B	20,6
SUOJELTAVA PORRASHUONE	0	PRH LT	2,8
SUOJELTAVA PORRASHUONE	0	PRH LT	5,3
SUOJELTAVA PORRASHUONE	1	PRH A	59,5
SUOJELTAVA PORRASHUONE	1	PRH AS E1	4,0
SUOJELTAVA PORRASHUONE	1	PRH C (S)	7,1
SUOJELTAVA PORRASHUONE	1	PRH D	39,5
SUOJELTAVA PORRASHUONE	1	PRH LT	2,4
SUOJELTAVA PORRASHUONE	1	PRH LT	6,2
SUOJELTAVA PORRASHUONE	2	PRH A	45,7
SUOJELTAVA PORRASHUONE	2	PRH C	14,0
SUOJELTAVA PORRASHUONE	2	PRH D	37,2
SUOJELTAVA PORRASHUONE	3	PRH C	14,0
SUOJELTAVA PORRASHUONE	3	PRH D	34,6
SUOJELTAVA PORRASHUONE	4	PRH C	14,1
SUOJELTAVA PORRASHUONE	4	PRH D	28,6
			572,4 m²



2.KRS LAAJUUKSET HUM2

HUONEISTOALAT 2.KRS		
ALATYYPPI	TILA	HUM2
ASUNNOT	A3	150,2
ASUNNOT	A4	80,5
ASUNNOT	A5	91,3
ASUNNOT	D2	102,2
ASUNNOT	D3	80,9
ASUNNOT	E1 YLÄKERTA	40,1
		545,2 m²
SUOJELTAVA PORRASHUONE	PRH A	45,7
SUOJELTAVA PORRASHUONE	PRH C	14,0
SUOJELTAVA PORRASHUONE	PRH D	37,2
		96,9 m²
		642,1 m²

SUOJELTAVATPORRASHUONEET JA LIIKETILAT 2.KRS

ALATYYPPI	TILA	HUM2
SUOJELTAVA PORRASHUONE	PRH A	45,7
SUOJELTAVA PORRASHUONE	PRH C	14,0
SUOJELTAVA PORRASHUONE	PRH D	37,2
		96,9 m²

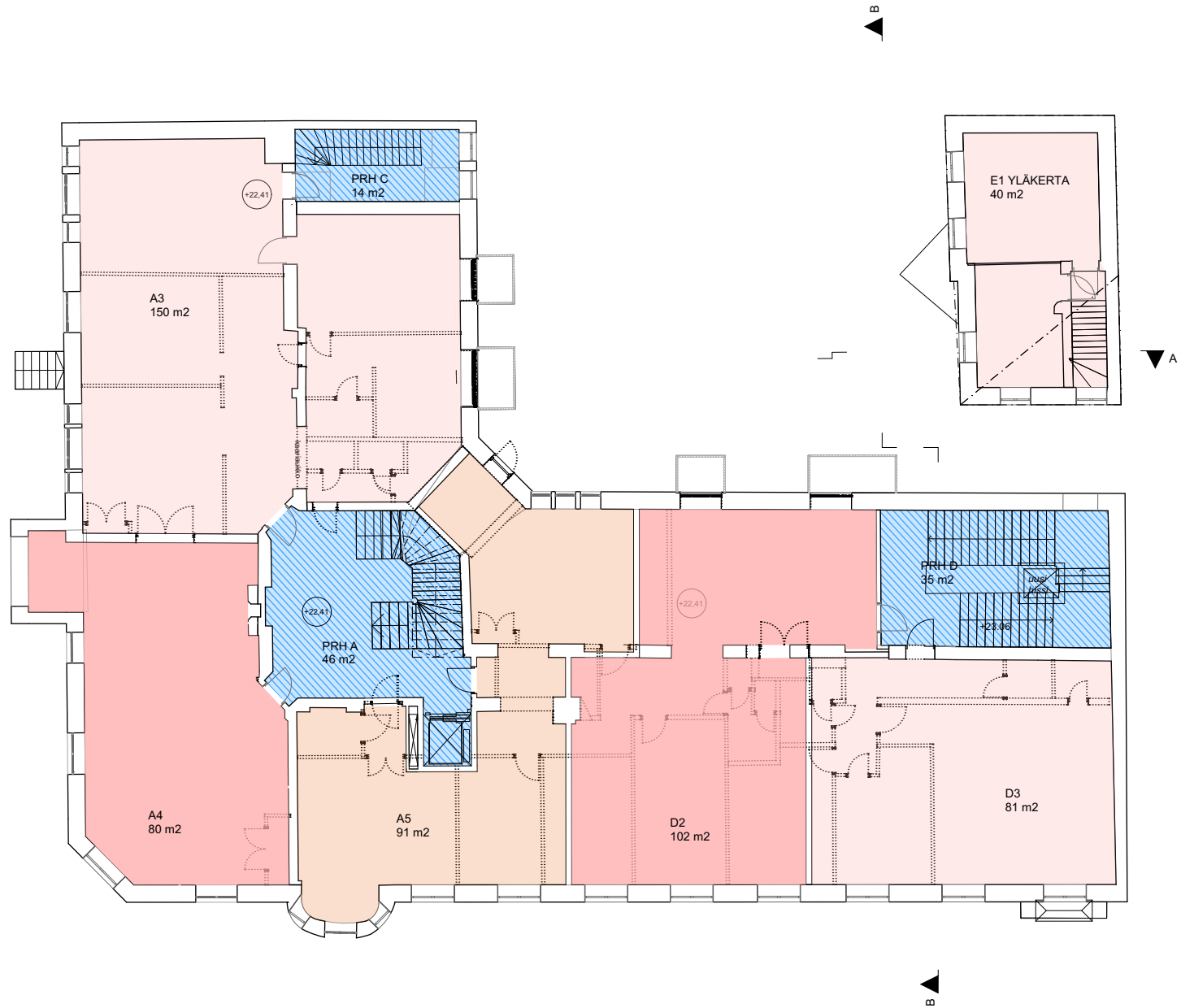
KOKO RAKENNUS

KONVERSIOPERIAATTEEN MUKAINEN LIIKETILAVAATIMUS YHT.

	KRS	HUM2
LIIKETILAVAATIMUS KONVERSIOPERIAATE	0	210,4
LIIKETILAVAATIMUS KONVERSIOPERIAATE	1	413,3
		623,7 m²

SUOJELTAVATPORRASHUONEET JA LIIKETILAT YHT.

ALATYYPPI	KRS	TILA	HUM2
LIIKETILA	0	LIIKETILA 1	84,2
LIIKETILA	0	LIIKETILA 2	18,6
LIIKETILA	1	LIIKETILA 3	74,4
SUOJELTAVA PORRASHUONE	0	PRH A	59,6
SUOJELTAVA PORRASHUONE	0	PRH B	20,6
SUOJELTAVA PORRASHUONE	0	PRH LT	2,8
SUOJELTAVA PORRASHUONE	0	PRH LT	5,3
SUOJELTAVA PORRASHUONE	1	PRH A	59,5
SUOJELTAVA PORRASHUONE	1	PRH AS E1	4,0
SUOJELTAVA PORRASHUONE	1	PRH C (S)	7,1
SUOJELTAVA PORRASHUONE	1	PRH D	39,5
SUOJELTAVA PORRASHUONE	1	PRH LT	2,4
SUOJELTAVA PORRASHUONE	1	PRH LT	6,2
SUOJELTAVA PORRASHUONE	2	PRH A	45,7
SUOJELTAVA PORRASHUONE	2	PRH C	14,0
SUOJELTAVA PORRASHUONE	2	PRH D	37,2
SUOJELTAVA PORRASHUONE	3	PRH C	14,0
SUOJELTAVA PORRASHUONE	3	PRH D	34,6
SUOJELTAVA PORRASHUONE	4	PRH C	14,1
SUOJELTAVA PORRASHUONE	4	PRH D	28,6
		572,4 m²	



3.KRS LAAJUUKUDET HUM2

HUONEISTOALAT 3.KRS		
ALATYYPPI	TILA	HUM2
ASUNNOT	A6	145,1
ASUNNOT	A7	74,0
ASUNNOT	A8	96,5
ASUNNOT	D4	185,8
		501,4 m²
PORRASHUONE ASUMINEN	PRH A	44,4
		44,4 m²
SUOJELTAVA PORRASHUONE	PRH C	14,0
SUOJELTAVA PORRASHUONE	PRH D	34,6
		48,6 m²
		594,4 m²

SUOJELTAVAPORRASHUONEET JA LIIKETILAT 3.KRS

ALATYYPPI	TILA	HUM2
SUOJELTAVA PORRASHUONE	PRH C	14,0
SUOJELTAVA PORRASHUONE	PRH D	34,6
		48,6 m²

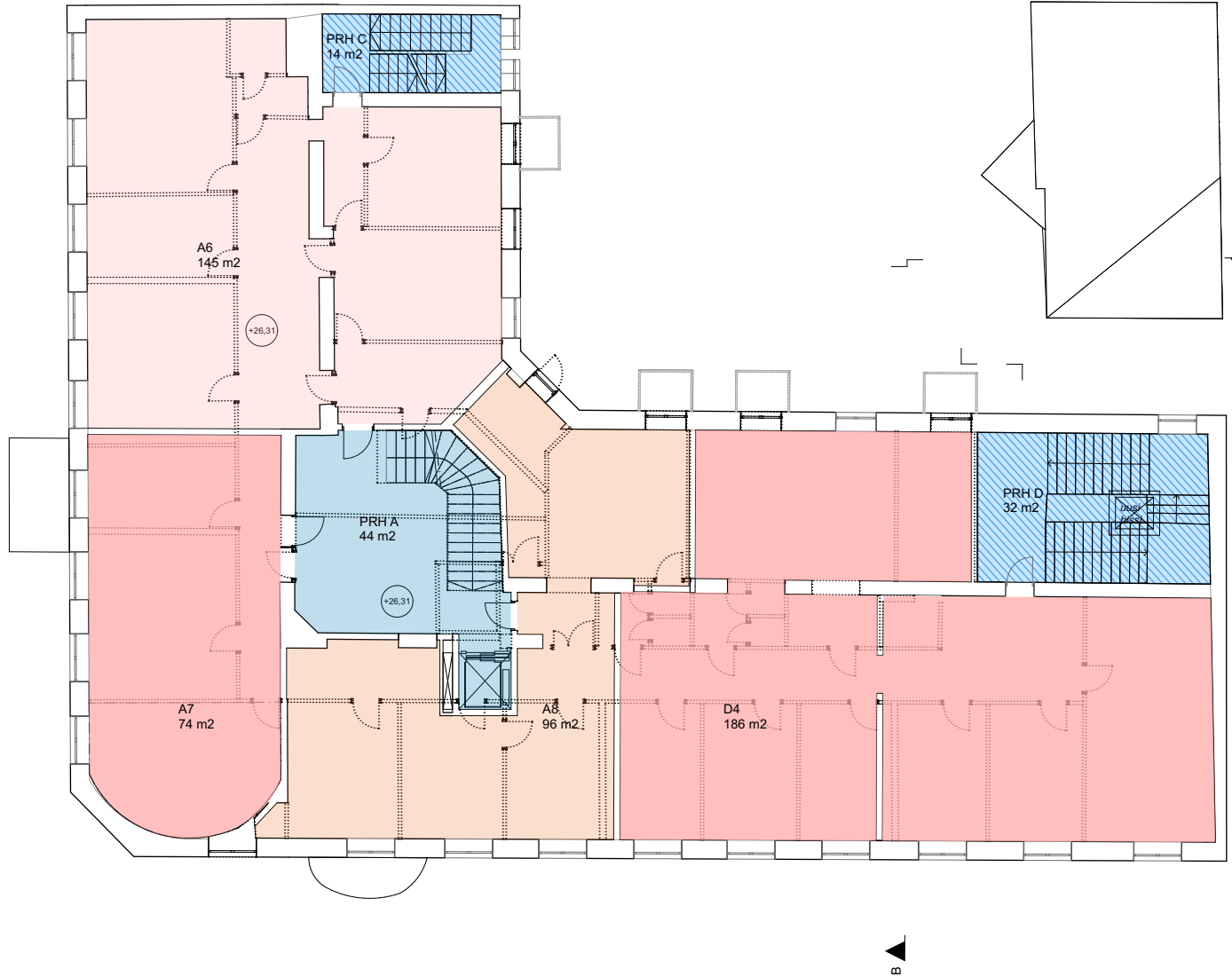
KOKO RAKENNUS

KONVERSIOPERIAATTEEN MUKAINEN LIIKETILAVAATIMUS YHT.

	KRS	HUM2
LIIKETILAVAATIMUS KONVERSIOPERIAATE	0	210,4
LIIKETILAVAATIMUS KONVERSIOPERIAATE	1	413,3
		623,7 m²

SUOJELTAVAPORRASHUONEET JA LIIKETILAT YHT.

ALATYYPPI	KRS	TILA	HUM2
LIIKETILA	0	LIIKETILA 1	84,2
LIIKETILA	0	LIIKETILA 2	18,6
LIIKETILA	1	LIIKETILA 3	74,4
SUOJELTAVA PORRASHUONE	0	PRH A	59,6
SUOJELTAVA PORRASHUONE	0	PRH B	20,6
SUOJELTAVA PORRASHUONE	0	PRH LT	2,8
SUOJELTAVA PORRASHUONE	0	PRH LT	5,3
SUOJELTAVA PORRASHUONE	1	PRH A	59,5
SUOJELTAVA PORRASHUONE	1	PRH AS E1	4,0
SUOJELTAVA PORRASHUONE	1	PRH C (S)	7,1
SUOJELTAVA PORRASHUONE	1	PRH D	39,5
SUOJELTAVA PORRASHUONE	1	PRH LT	2,4
SUOJELTAVA PORRASHUONE	1	PRH LT	6,2
SUOJELTAVA PORRASHUONE	2	PRH A	45,7
SUOJELTAVA PORRASHUONE	2	PRH C	14,0
SUOJELTAVA PORRASHUONE	2	PRH D	37,2
SUOJELTAVA PORRASHUONE	3	PRH C	14,0
SUOJELTAVA PORRASHUONE	3	PRH D	34,6
SUOJELTAVA PORRASHUONE	4	PRH C	14,1
SUOJELTAVA PORRASHUONE	4	PRH D	28,6
		572,4 m²	



4.KRS LAAJUUKUDET HUM2

HUONEISTOALAT 4.KRS		
ALATYYPPI	TILA	HUM2
ASUNNOT	A9 alakerta	287,2
ASUNNOT	A10 alakerta	130,0
ASUNNOT	D5 alakerta	126,9
		544,1 m²
IPORRASHUONE ASUMINEN	PRH A	16,3
		16,3 m²
SUOJELTAVA PORRASHUONE	PRH C	14,1
SUOJELTAVA PORRASHUONE	PRH D	28,6
		42,7 m²
TEKN	TEKN	1,6
		1,6 m²
		604,7 m²

SUOJELTAVAPORRASHUONEET JA LIIKETILAT 4.KRS

ALATYYPPI	TILA	HUM2
SUOJELTAVA PORRASHUONE	PRH C	14,1
SUOJELTAVA PORRASHUONE	PRH D	28,6
		42,7 m²

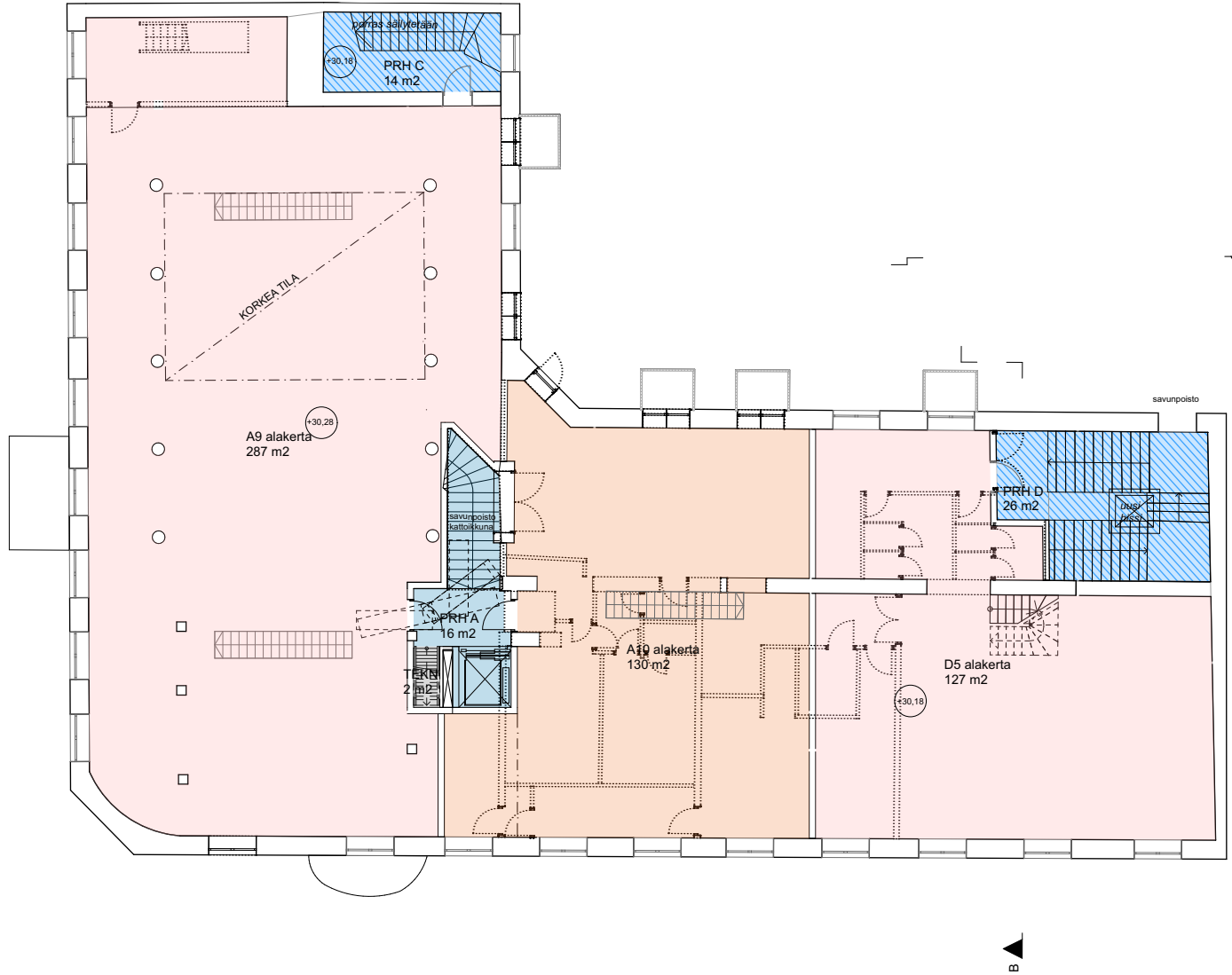
KOKO RAKENNUS

KONVERSIOPERIAATTEEN MUKAINEN LIIKETILAVAATIMUS YHT.

	KRS	HUM2
LIIKETILAVAATIMUS KONVERSIOPERIAATE	0	210,4
LIIKETILAVAATIMUS KONVERSIOPERIAATE	1	413,3
		623,7 m²

SUOJELTAVAPORRASHUONEET JA LIIKETILAT YHT.

ALATYYPPI	KRS	TILA	HUM2
LIIKETILA	0	LIIKETILA 1	84,2
LIIKETILA	0	LIIKETILA 2	18,6
LIIKETILA	1	LIIKETILA 3	74,4
SUOJELTAVA PORRASHUONE	0	PRH A	59,6
SUOJELTAVA PORRASHUONE	0	PRH B	20,6
SUOJELTAVA PORRASHUONE	0	PRH LT	2,8
SUOJELTAVA PORRASHUONE	0	PRH LT	5,3
SUOJELTAVA PORRASHUONE	1	PRH A	59,5
SUOJELTAVA PORRASHUONE	1	PRH AS E1	4,0
SUOJELTAVA PORRASHUONE	1	PRH C (S)	7,1
SUOJELTAVA PORRASHUONE	1	PRH D	39,5
SUOJELTAVA PORRASHUONE	1	PRH LT	2,4
SUOJELTAVA PORRASHUONE	1	PRH LT	6,2
SUOJELTAVA PORRASHUONE	2	PRH A	45,7
SUOJELTAVA PORRASHUONE	2	PRH C	14,0
SUOJELTAVA PORRASHUONE	2	PRH D	37,2
SUOJELTAVA PORRASHUONE	3	PRH C	14,0
SUOJELTAVA PORRASHUONE	3	PRH D	34,6
SUOJELTAVA PORRASHUONE	4	PRH C	14,1
SUOJELTAVA PORRASHUONE	4	PRH D	28,6
			572,4 m²



ULLAKKO KRS LAAJUDET HUM2

HUONEISTOALAT ULLAKKO KRS		
ALATYYPPI	TILA	HUM2
ASUNNOT	A9 yläkerta	39,3
ASUNNOT	A9 yläkerta	98,7
ASUNNOT	A10 yläkerta	90,1
ASUNNOT	D5 yläkerta	80,2
		308,3 m²
TEKN	TEKN	24,8
		24,8 m²
		333,1 m²

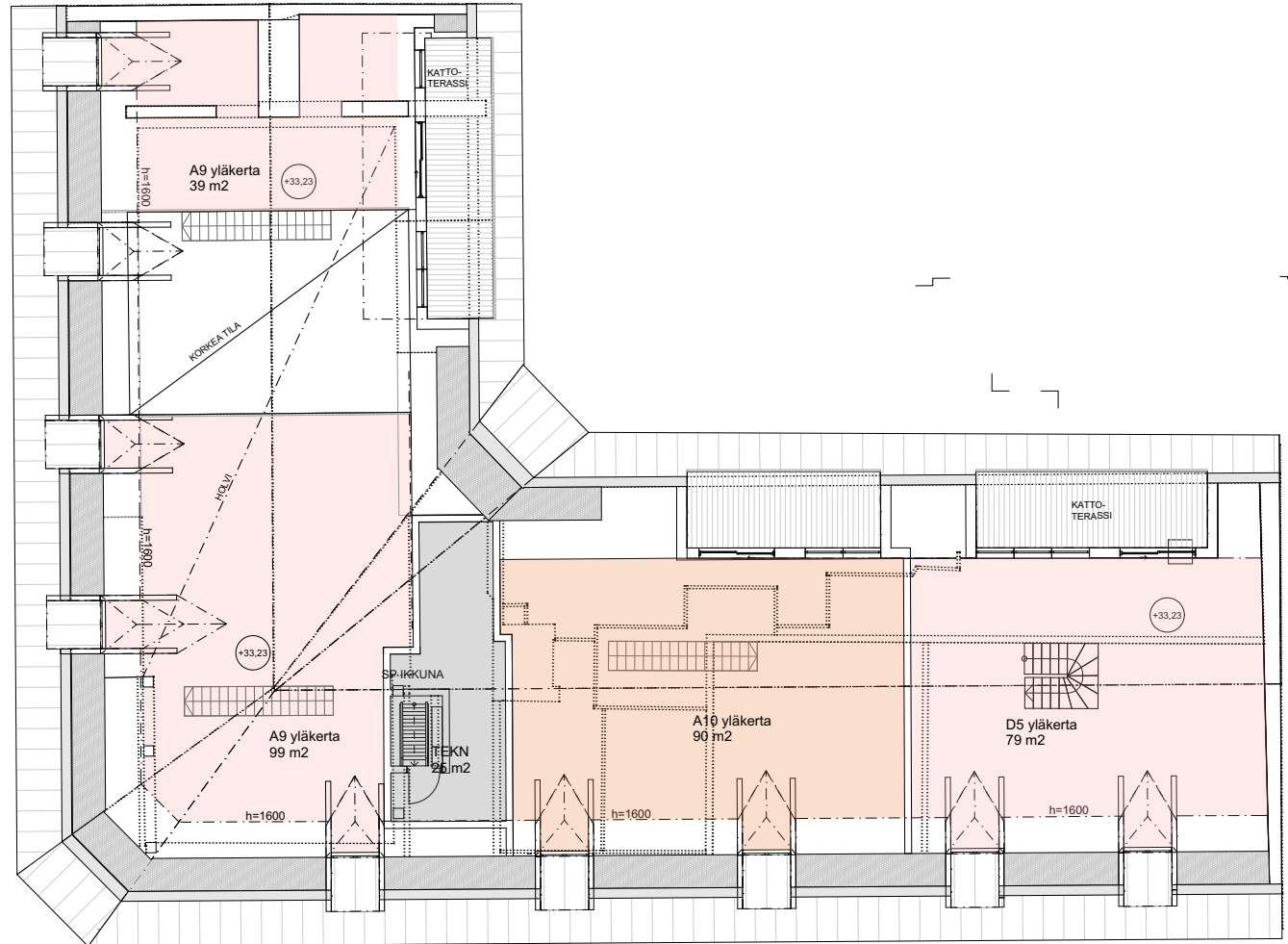
KOKO RAKENNUS

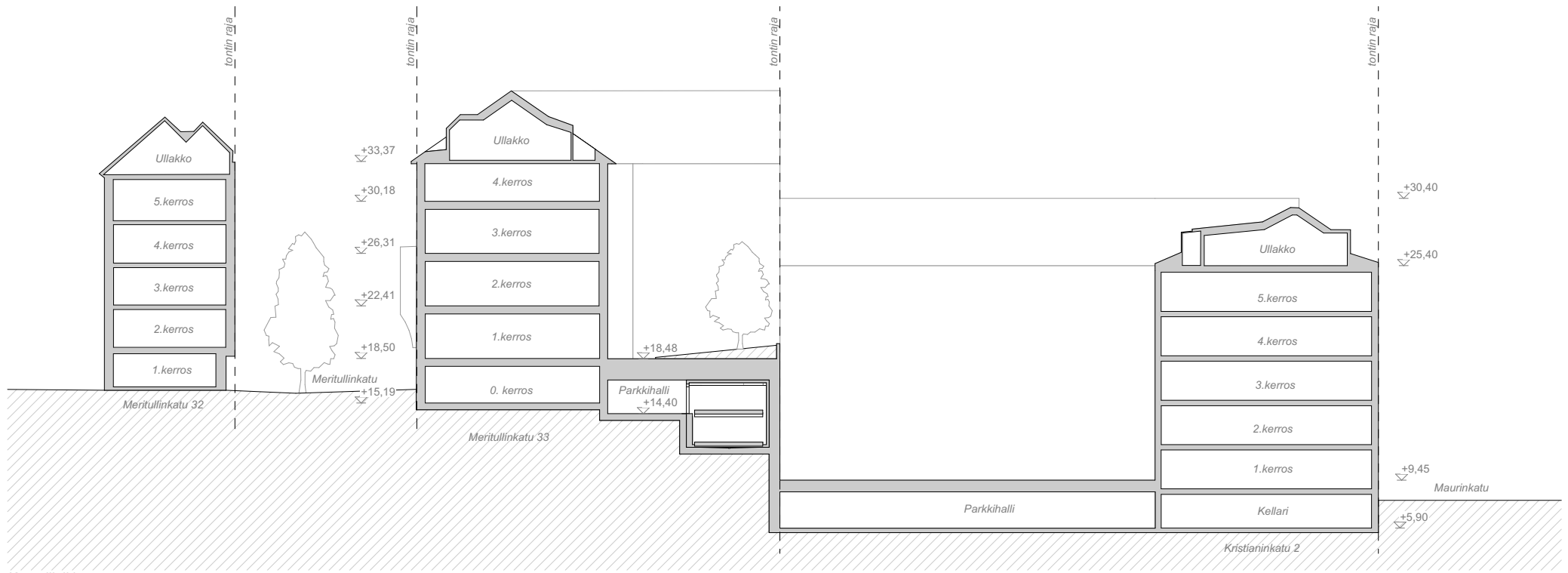
KONVERSIOPERIAATTEEN MUKAINEN LIIKETILAVAATIMUS YHT.

KRS HUM2		
LIIKETILAVAATIMUS KONVERSIOPERIAATE	0	210,4
LIIKETILAVAATIMUS KONVERSIOPERIAATE	1	413,3
		623,7 m²

SUOJELTAVAPORRASHUONEET JA LIIKETILAT YHT.

ALATYYPPI	KRS	TILA	HUM2
LIIKETILA	0	LIIKETILA 1	84,2
LIIKETILA	0	LIIKETILA 2	18,6
LIIKETILA	1	LIIKETILA 3	74,4
SUOJELTAVA PORRASHUONE	0	PRH A	59,6
SUOJELTAVA PORRASHUONE	0	PRH B	20,6
SUOJELTAVA PORRASHUONE	0	PRH LT	2,8
SUOJELTAVA PORRASHUONE	0	PRH LT	5,3
SUOJELTAVA PORRASHUONE	1	PRH A	59,5
SUOJELTAVA PORRASHUONE	1	PRH AS E1	4,0
SUOJELTAVA PORRASHUONE	1	PRH C (S)	7,1
SUOJELTAVA PORRASHUONE	1	PRH D	39,5
SUOJELTAVA PORRASHUONE	1	PRH LT	2,4
SUOJELTAVA PORRASHUONE	1	PRH LT	6,2
SUOJELTAVA PORRASHUONE	2	PRH A	45,7
SUOJELTAVA PORRASHUONE	2	PRH C	14,0
SUOJELTAVA PORRASHUONE	2	PRH D	37,2
SUOJELTAVA PORRASHUONE	3	PRH C	14,0
SUOJELTAVA PORRASHUONE	3	PRH D	34,6
SUOJELTAVA PORRASHUONE	4	PRH C	14,1
SUOJELTAVA PORRASHUONE	4	PRH D	28,6
			572,4 m²

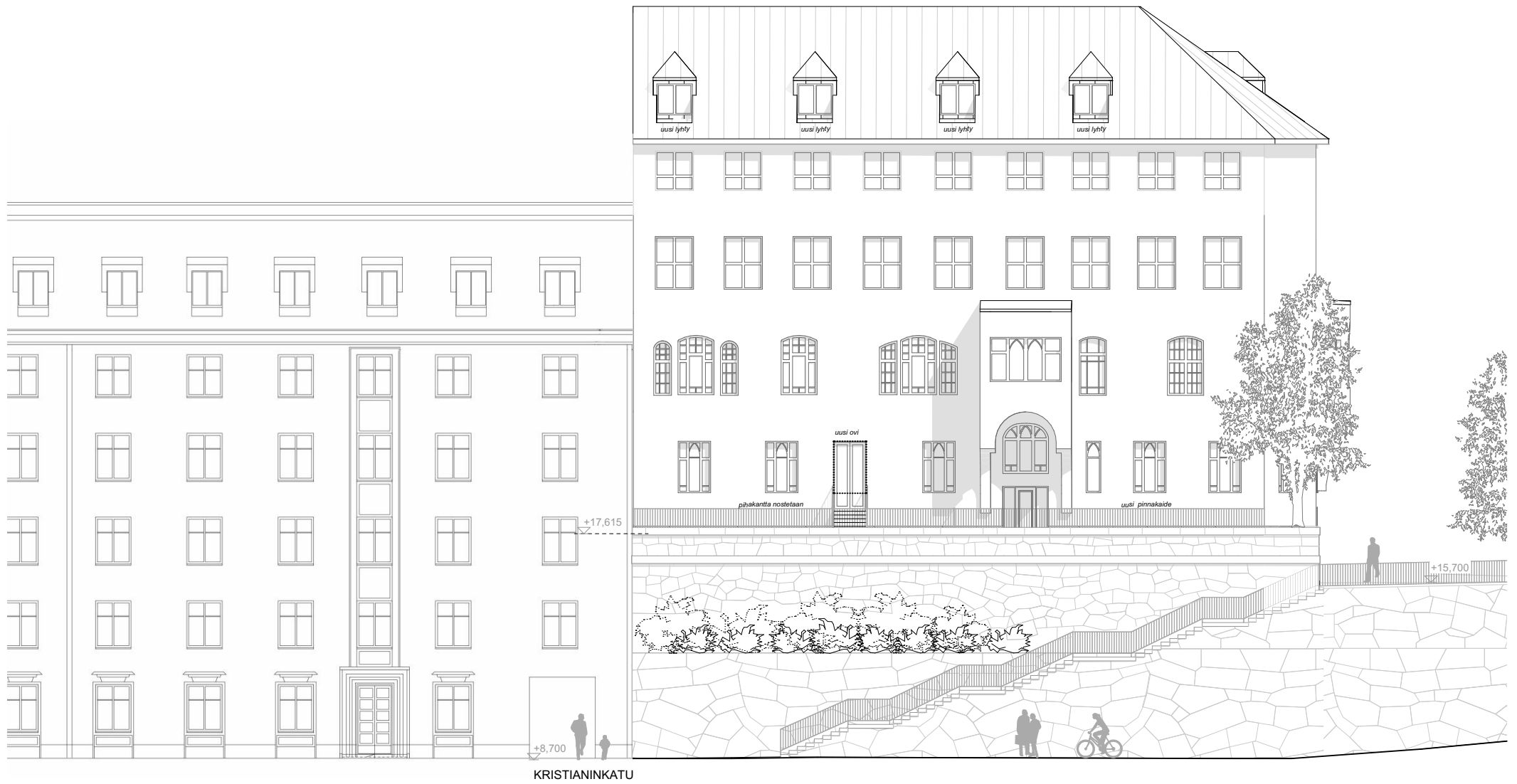




Korttelileikkaus







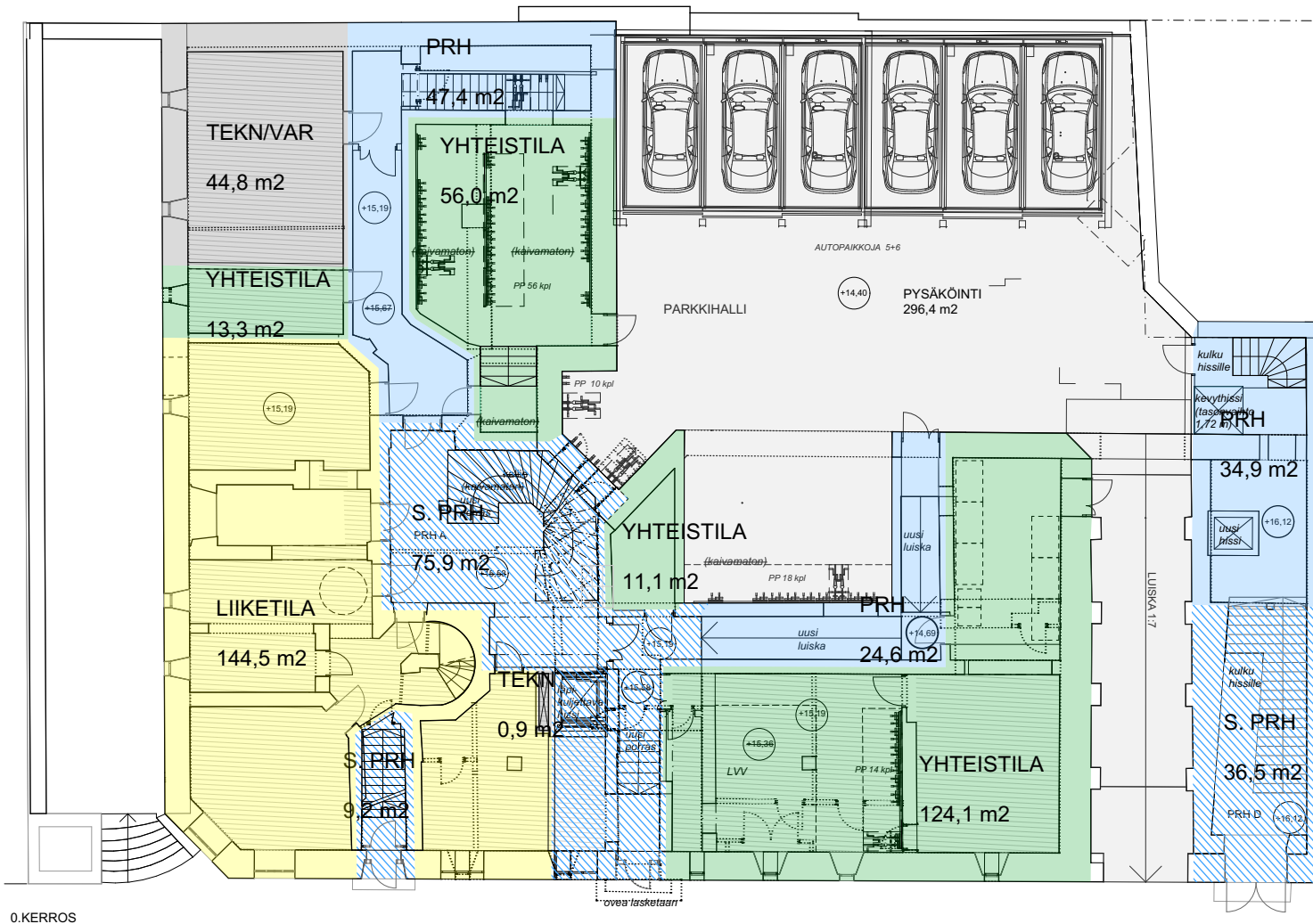






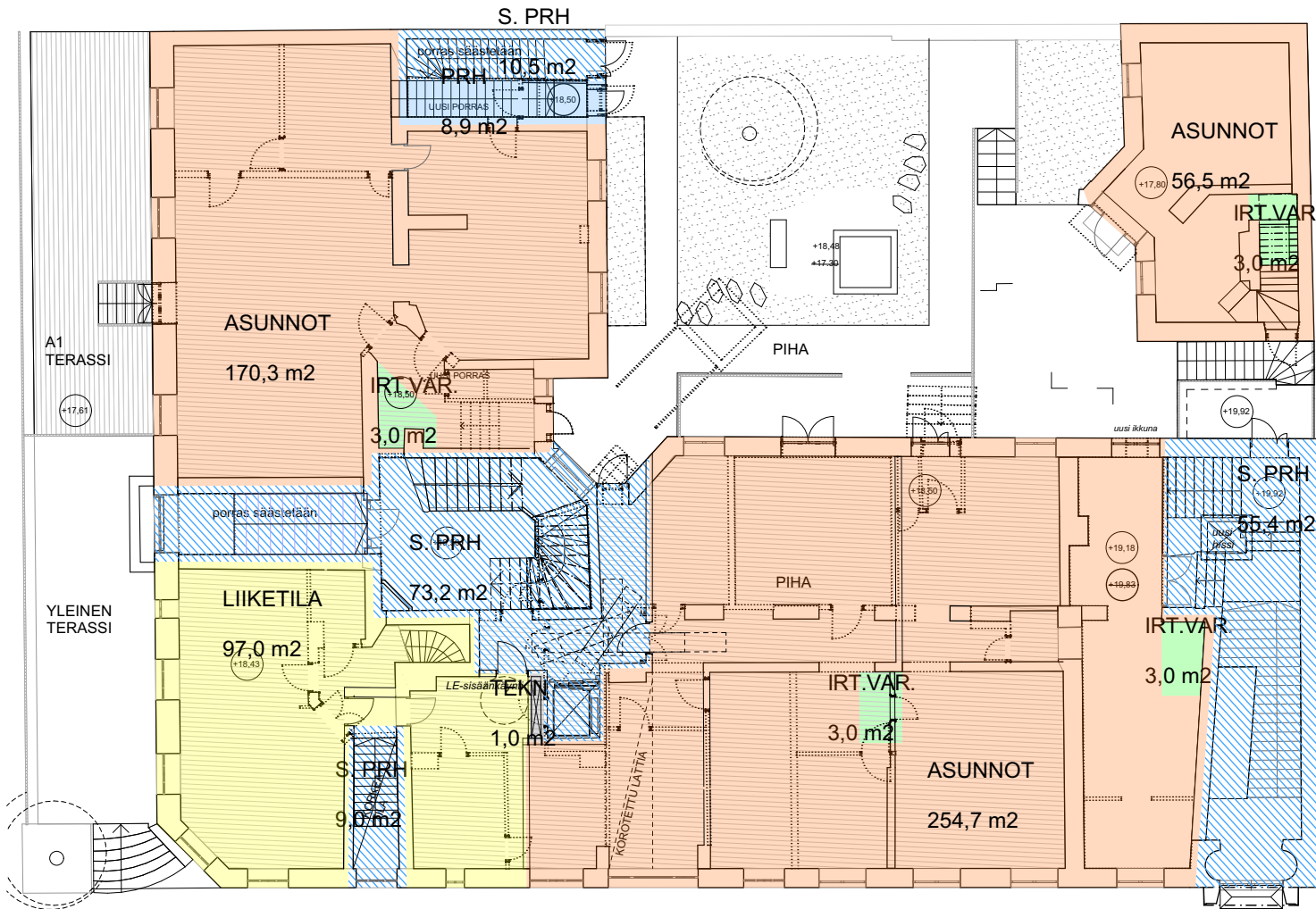






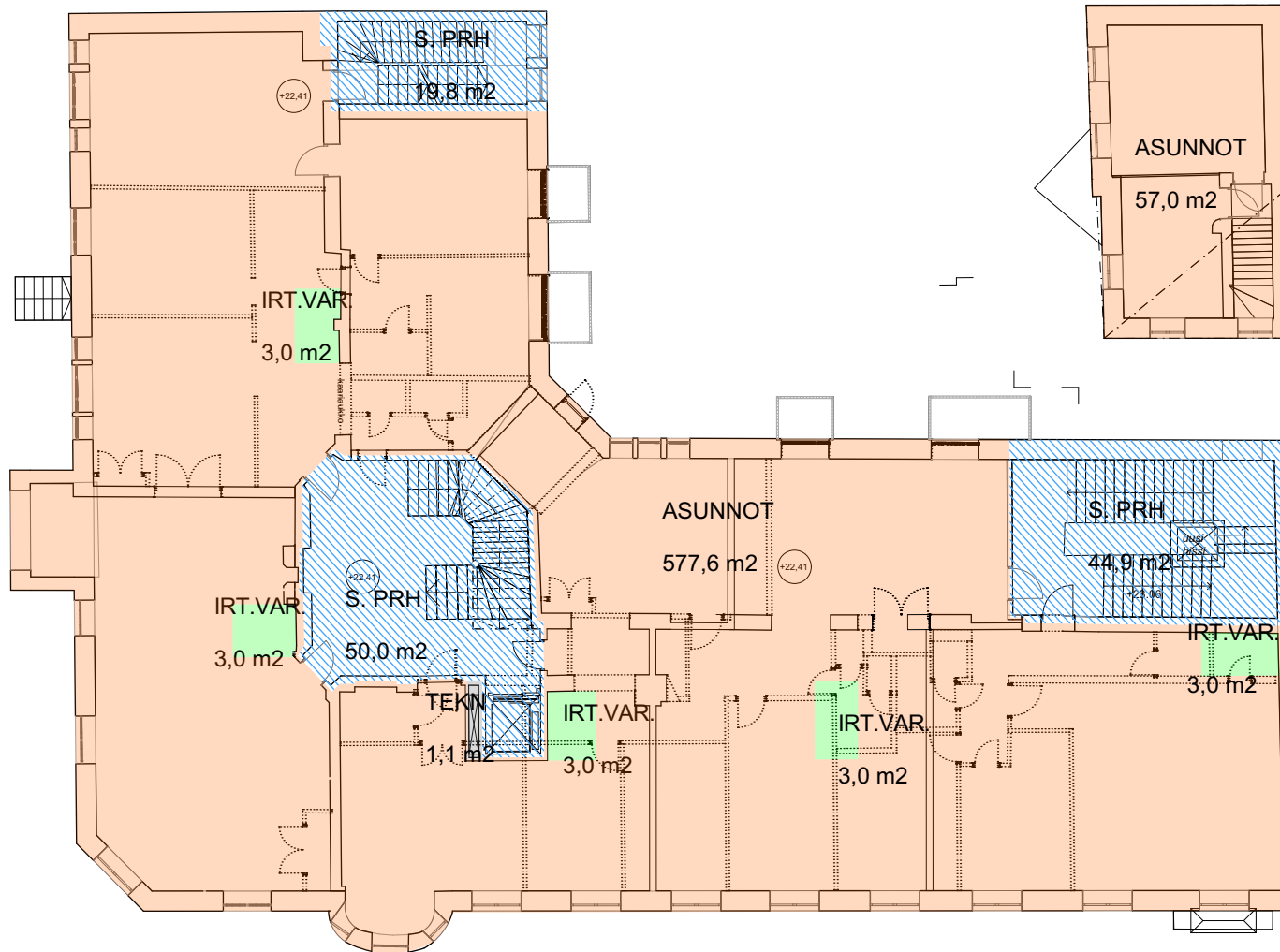
0.KERROS

KERROSALAT		
KERROSALATYYPPI	TILA	KERROSALA
LIIKETILA	LIIKETILA	144,5
		144,5 m²
PORRASHUONE 0 krs	PRH	24,6
PORRASHUONE 0 krs	PRH	37,2
PORRASHUONE 0 krs	PRH	47,4
		109,2 m²
SUOJELTAVA PORRASHUONE 0krs	S. PRH	9,2
SUOJELTAVA PORRASHUONE 0krs	S. PRH	36,5
SUOJELTAVA PORRASHUONE 0krs	S. PRH	75,9
		121,6 m²
TEKN	TEKN	0,9
TEKN	TEKN/VAR	44,8
		45,7 m²
YHTEISTILA	YHTEISTILA	11,1
YHTEISTILA	YHTEISTILA	13,3
YHTEISTILA	YHTEISTILA	56,0
YHTEISTILA	YHTEISTILA	124,1
		204,5 m²
		625,5 m²



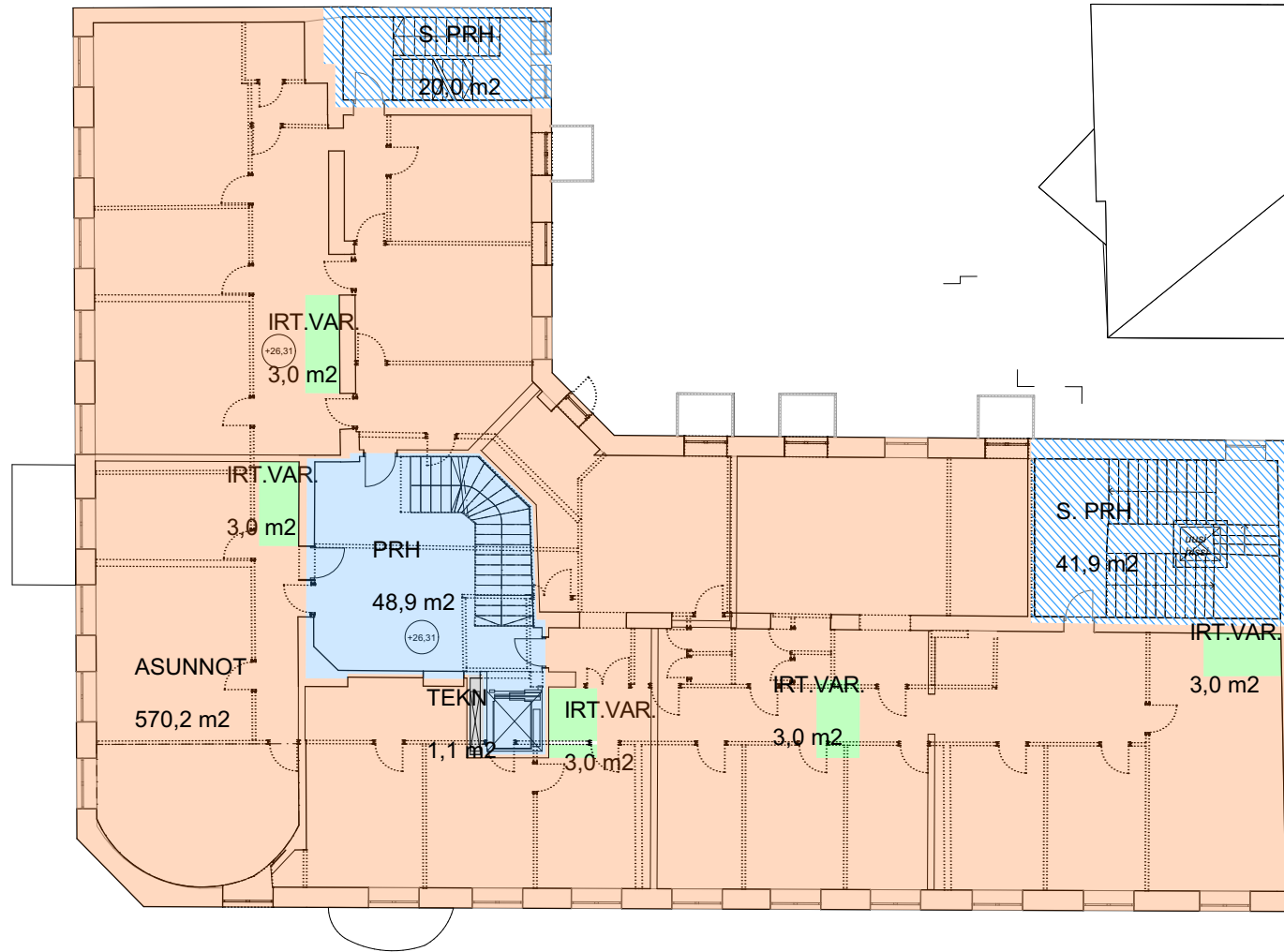
1.kerros

KERROSALAT 1 KRS			
	KERROSALATYYPPI	TILA	KERROSALA
	ASUNNOT	ASUNNOT	56,5
	ASUNNOT	ASUNNOT	170,3
	ASUNNOT	ASUNNOT	254,7
			481,5 m²
	IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	IRT.VAR.	3,0
	IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	IRT.VAR.	3,0
	IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	IRT.VAR.	3,0
	IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	IRT.VAR.	3,0
			12,0 m²
	LIIKETILA	LIIKETILA	97,0
			97,0 m²
	PORRASHUONE ASUMINEN	PRH	8,9
			8,9 m²
	SUOJELTAVA PORRASHUONE	S. PRH	9,0
	SUOJELTAVA PORRASHUONE	S. PRH	10,5
	SUOJELTAVA PORRASHUONE	S. PRH	57,6
	SUOJELTAVA PORRASHUONE	S. PRH	73,2
			150,3 m²
	TEKN	TEKN	1,0
			1,0 m²
			750,7 m²

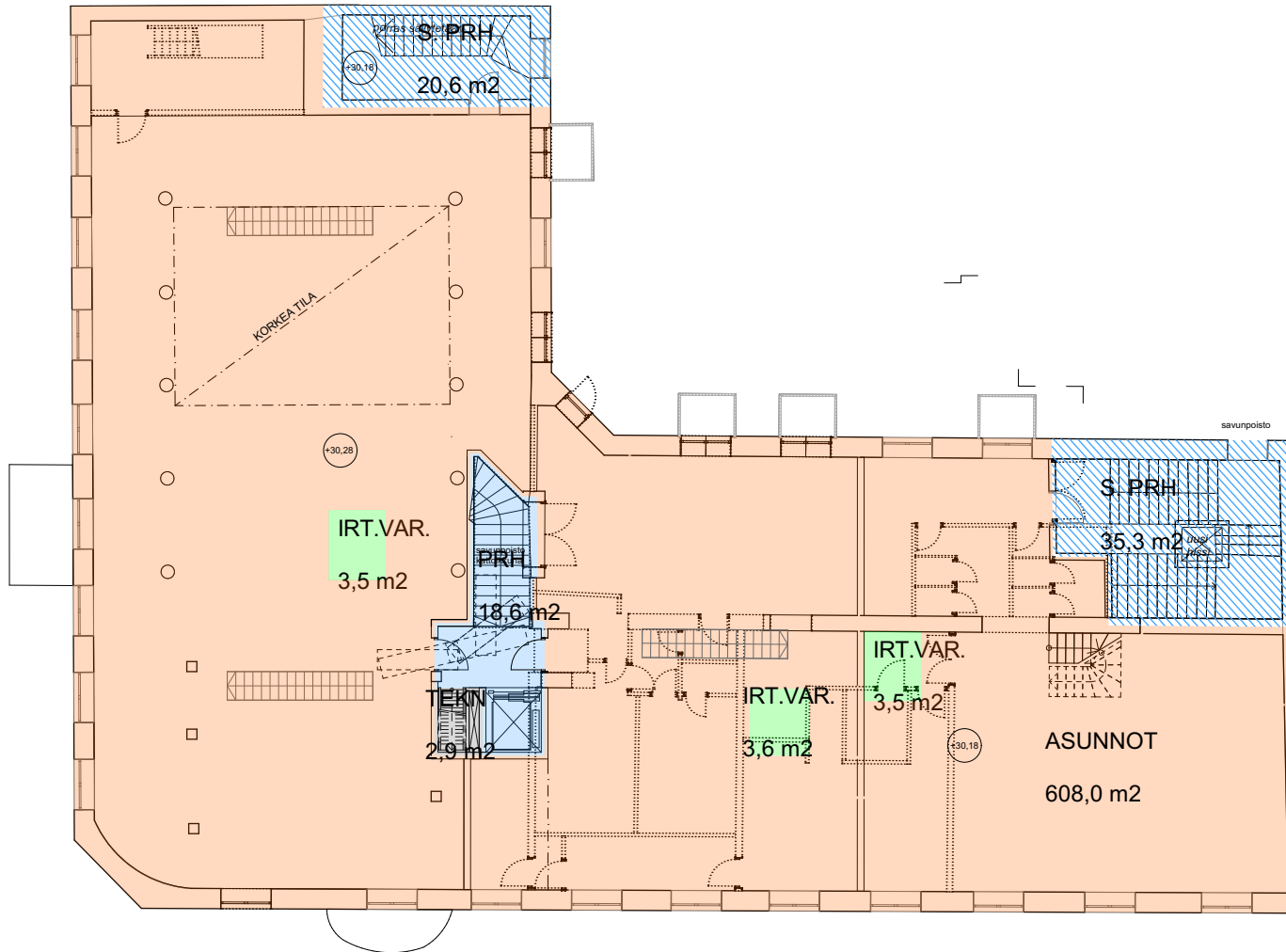


2.kerros

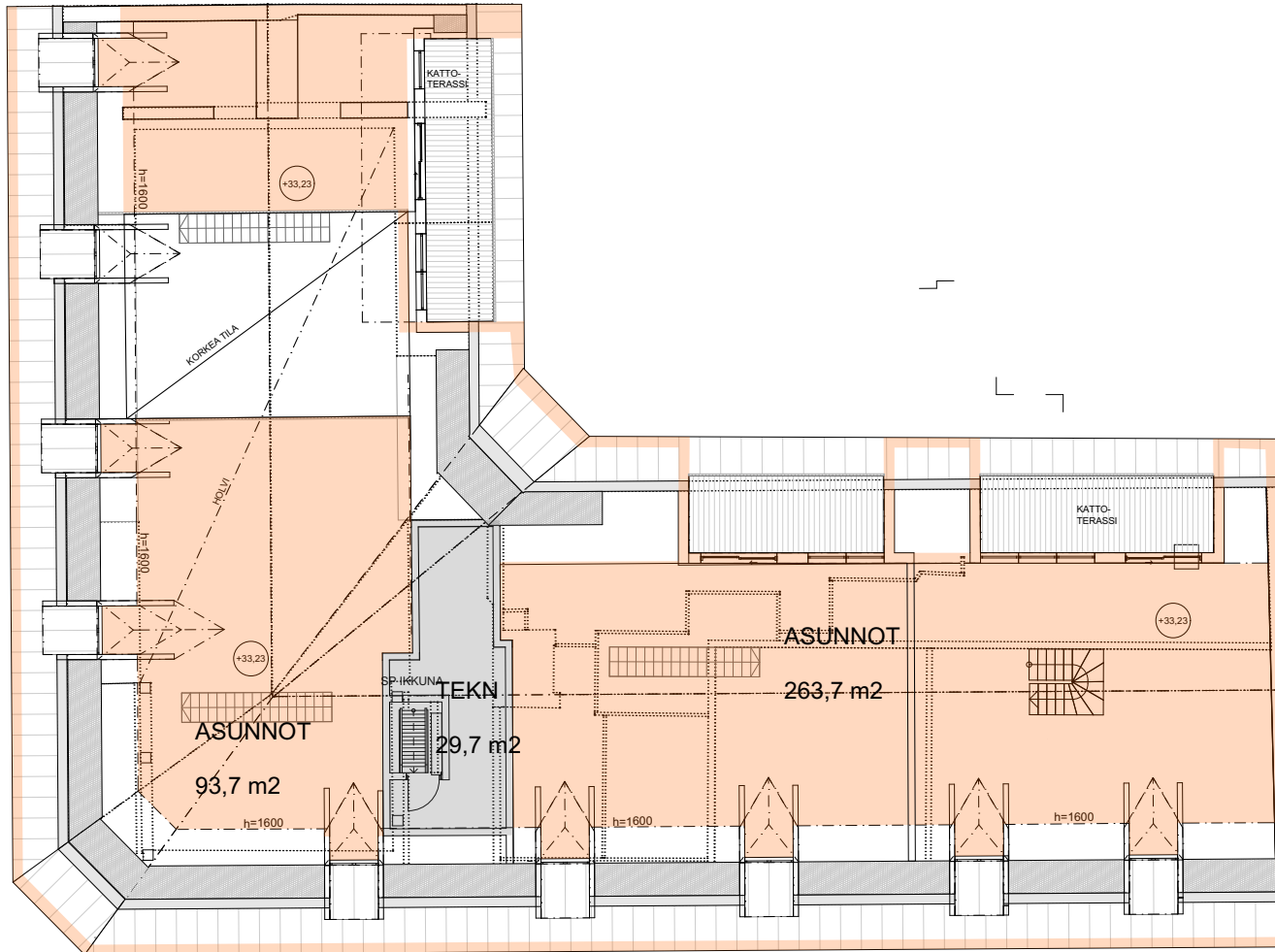
KERROSALAT 2 KRS			
	KERROSALATYYPPI	TILA	KERROSALA
	ASUNNOT	ASUNNOT	57,0
	ASUNNOT	ASUNNOT	577,6
			634,6 m²
	IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	IRT.VAR.	3,0
	IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	IRT.VAR.	3,0
	IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	IRT.VAR.	3,0
	IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	IRT.VAR.	3,0
	IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	IRT.VAR.	3,0
			15,0 m²
	SUOJELTAVA PORRASHUONE	S. PRH	19,8
	SUOJELTAVA PORRASHUONE	S. PRH	47,1
	SUOJELTAVA PORRASHUONE	S. PRH	50,0
			116,9 m²
	TEKN	TEKN	1,1
			1,1 m²
			767,6 m²



KERROSALAT 3 KRS		
KERROSALATYYPPI	TILA	KERROSALA
ASUNNOT	ASUNNOT	570,2
		570,2 m²
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	IRT.VAR.	3,0
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	IRT.VAR.	3,0
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	IRT.VAR.	3,0
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	IRT.VAR.	3,0
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	IRT.VAR.	3,0
		15,0 m²
PORRASHUONE ASUMINEN	PRH	48,9
		48,9 m²
SUOJELTAVA PORRASHUONE	S. PRH	20,0
SUOJELTAVA PORRASHUONE	S. PRH	44,1
		64,1 m²
TEKN	TEKN	1,1
		1,1 m²
		699,3 m²



KERROSALAT 4 KRS		
KERROSALATYYPPI	TILA	KERROSALA
ASUNNOT	ASUNNOT	609,3
		609,3 m²
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	IRT.VAR.	3,5
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	IRT.VAR.	3,5
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	IRT.VAR.	3,6
		10,6 m²
PORRASHUONE ASUMINEN	PRH	18,6
		18,6 m²
SUOJELTAVA PORRASHUONE	S. PRH	20,6
SUOJELTAVA PORRASHUONE	S. PRH	37,5
		58,1 m²
TEKN	TEKN	2,9
		2,9 m²
		699,5 m²



KERROSALAT ULLAKKO		
KERROSALATYYPPI	TILA	KERROSALA
ASUNNOT	ASUNNOT	93,7
ASUNNOT	ASUNNOT	265,0
		358,7 m²
TEKN	TEKN	29,7
		29,7 m²
		388,4 m²

KERROSALAT KOOSTE

KERROSALATYYPPI	KERROSALA
ASUNNOT	56,5
ASUNNOT	57,0
ASUNNOT	93,7
ASUNNOT	170,3
ASUNNOT	254,7
ASUNNOT	265,0
ASUNNOT	570,2
ASUNNOT	577,6
ASUNNOT	609,3
	2 654,3 m²
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	3,0
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	3,0
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	3,0
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	3,0
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	3,0
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	3,0
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	3,0
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	3,0
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	3,0
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	3,0
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	3,0
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	3,0
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	3,0
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	3,0
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	3,0
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	3,5
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	3,5
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	3,6
	52,6 m²
LIIKETILA	97,0
LIIKETILA	144,5
	241,5 m²
PORRASHUONE 0 krs	24,6
PORRASHUONE 0 krs	37,2
PORRASHUONE 0 krs	47,4
	109,2 m²
PORRASHUONE ASUMINEN	8,9
PORRASHUONE ASUMINEN	18,6
PORRASHUONE ASUMINEN	48,9
	76,4 m²
SUOJELTAVA PORRASHUONE	9,0
SUOJELTAVA PORRASHUONE	10,5
SUOJELTAVA PORRASHUONE	19,8
SUOJELTAVA PORRASHUONE	20,0
SUOJELTAVA PORRASHUONE	20,6
SUOJELTAVA PORRASHUONE	37,5
SUOJELTAVA PORRASHUONE	44,1
SUOJELTAVA PORRASHUONE	47,1
SUOJELTAVA PORRASHUONE	50,0
SUOJELTAVA PORRASHUONE	57,6
SUOJELTAVA PORRASHUONE	73,2
	389,4 m²
SUOJELTAVA PORRASHUONE 0krs	9,2
SUOJELTAVA PORRASHUONE 0krs	36,5
SUOJELTAVA PORRASHUONE 0krs	75,9
	121,6 m²
TEKN	0,9
TEKN	1,0
TEKN	1,1
TEKN	1,1
TEKN	2,9
TEKN	29,7
TEKN	44,8
	81,5 m²
YHTEISTILA	11,1
YHTEISTILA	13,3
YHTEISTILA	56,0
YHTEISTILA	124,1
	204,5 m²
	3 931,0 m²

RAKENNUSOIKEUDELLINEN KERROSALA, ASUMINEN

KERROSALATYYPPI	KERROSALA
ASUNNOT	56,5
ASUNNOT	57,0
ASUNNOT	93,7
ASUNNOT	170,3
ASUNNOT	254,7
ASUNNOT	265,0
ASUNNOT	570,2
ASUNNOT	577,6
ASUNNOT	609,3
	2 654,3 m²
PORRASHUONE ASUMINEN	8,9
PORRASHUONE ASUMINEN	18,6
PORRASHUONE ASUMINEN	48,9
	76,4 m²
	2 730,7 m²

RAKENNUSOIKEUDELLINEN KERROSALA, LIIKETILAT JA SUOJELLUT PORRASHUONEET

KERROSALATYYPPI	KERROSALA
LIIKETILA	97,0
LIIKETILA	144,5
	241,5 m²
SUOJELTAVA PORRASHUONE	9,0
SUOJELTAVA PORRASHUONE	10,5
SUOJELTAVA PORRASHUONE	19,8
SUOJELTAVA PORRASHUONE	20,0
SUOJELTAVA PORRASHUONE	20,6
SUOJELTAVA PORRASHUONE	37,5
SUOJELTAVA PORRASHUONE	44,1
SUOJELTAVA PORRASHUONE	47,1
SUOJELTAVA PORRASHUONE	50,0
SUOJELTAVA PORRASHUONE	57,6
SUOJELTAVA PORRASHUONE	73,2
	389,4 m²
	630,9 m²

RAKENNUSOIKEUDELLINEN KERROSALA, KAIKKI YHTEENSÄ

KERROSALATYYPPI	KERROSALA
ASUNNOT	56,5
ASUNNOT	57,0
ASUNNOT	93,7
ASUNNOT	170,3
ASUNNOT	254,7
ASUNNOT	265,0
ASUNNOT	570,2
ASUNNOT	577,6
ASUNNOT	609,3
	2 654,3 m²
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	3,0
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	3,0
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	3,0
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	3,0
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	3,0
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	3,0
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	3,0
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	3,0
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	3,0
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	3,0
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	3,0
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	3,0
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	3,0
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	3,0
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	3,0
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	3,0
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	3,0
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	3,0
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	3,5
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	3,5
IRTAIMISTOVARASTO KERROKSISSA	3,6
	52,6 m²
LIIKETILA	97,0
LIIKETILA	144,5
	241,5 m²
PORRASHUONE ASUMINEN	8,9
PORRASHUONE ASUMINEN	18,6
PORRASHUONE ASUMINEN	48,9
	76,4 m²
SUOJELTAVA PORRASHUONE	9,0
SUOJELTAVA PORRASHUONE	10,5
SUOJELTAVA PORRASHUONE	19,8
SUOJELTAVA PORRASHUONE	20,0
SUOJELTAVA PORRASHUONE	20,6
SUOJELTAVA PORRASHUONE	37,5
SUOJELTAVA PORRASHUONE	44,1
SUOJELTAVA PORRASHUONE	47,1
SUOJELTAVA PORRASHUONE	50,0
SUOJELTAVA PORRASHUONE	57,6
SUOJELTAVA PORRASHUONE	73,2
	389,4 m²
	3 414,2 m²

