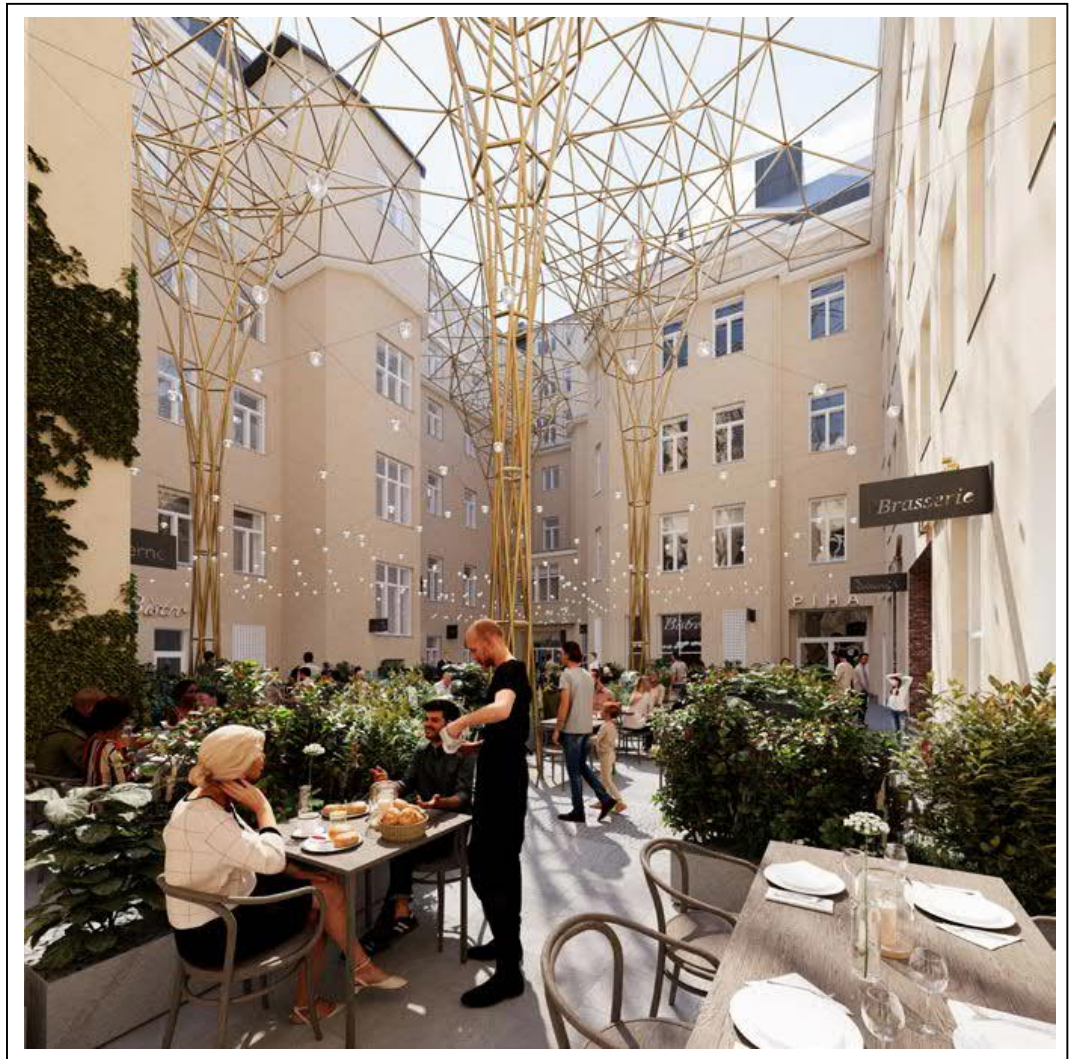


## Pohjoisesplanadi 37

2. KAUPUNGINOSA, KLUUVI

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





## Asemakaavan selostus

Päivätty 24.9.2024  
Diaarinumero HEL 2023-000156  
Hankenumero 6284\_5  
Asemakaavakartta nro 12856

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

Asemakaavan muutos koskee:  
Helsingin kaupungin  
2. kaupunginosan (Kluuvi)  
korttelin 2008 tontti 37

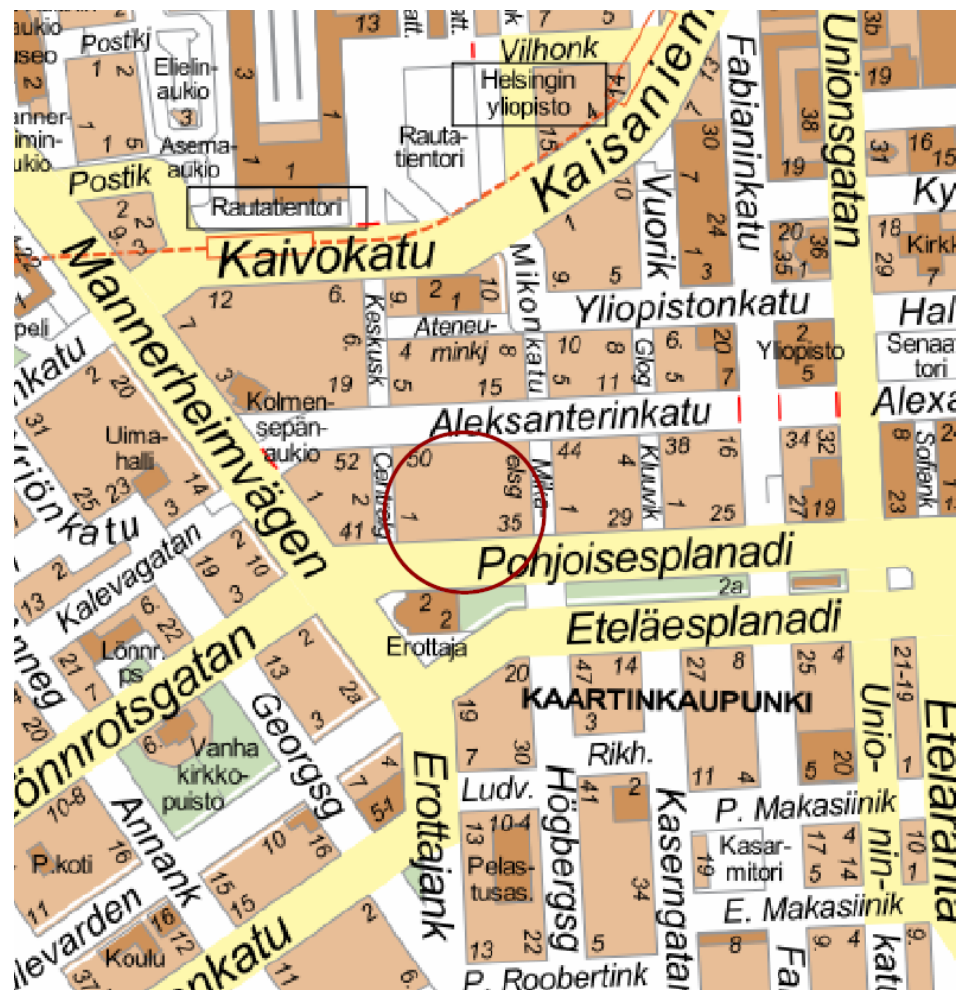
Kaavan nimi:  
Pohjoisesplanadi 37

Laatija:  
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 23.5.2023  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 4.3.–4.4.2024  
Kaupunkiympäristölautakunta: 24.9.2024  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

---

Alueen sijainti:



Kuva: Suunnittelualan sijainti.

## Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

### Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

**Asemakaavoitus:** Thúy Pham-Linko, suunnittelija

**Kaavapiirtäminen:** Hilpi Turpeinen, suunnitteluavustaja

**Liikenne- ja katusuunnittelu:** Taneli Nissinen, johtava liikenneinsinööri

**Rakennussuojelu:** Sakari Mentu, arkkitehti

**Teknitaloudelliset asiat:** Mikko Juvonen, tiimipäällikkö

**Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:** Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies, Pasi Lehtiö, johtava asiantuntija

**Rakennusvalvontapalvelut:** Hanna-Leena Rissanen, arkkitehti

### Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: kaupunginmuseo / Mikko Lindqvist

### Hakijataho

Kiinteistö Oy Pohjoisesplanadi / Keva

### Hankesuunnittelu

JKMM Arkkitehdit Oy,  
Asmo Jaaksi, arkkitehti  
Teemu Toivio, arkkitehti  
Kai Van Der Puij, arkkitehti

---

**Sisällysluettelo**

Tiivistelmä .....	6
Asemakaavan kuvaus .....	6
Tavoitteet .....	6
Mitoitus .....	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	8
Liikenne .....	10
Palvelut .....	11
Esteettömyys .....	11
Ekologinen kestävyys .....	12
Suojelukohteet .....	12
Yhdyskuntatekninen huolto .....	14
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen .....	14
Ympäristöhäiriöt .....	15
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka .....	15
Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto .....	16
Toteutus .....	18
Suunnittelun lähtökohdat .....	18
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet .....	20

---

## Liitteet

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Havainnekuva (JKMM arkkitehdit)
- Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Kuvaliite suojelukohteista

4 Viitesuunnitelma (JKMM Arkkitehdit, 01/2024)

## Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
  - Pohjoisesplanadi 37, Rakennushistoriaselvitys (Arkkitehtitoimisto Ark-byroo, 2021)
  - Alustava palotekninen suunnitelma (Jensen Hughes, 06/2023)
  - Huoltotunneliin liittymisen kustannusselvitys (Sweco, 2023)
  - Alustava huoltotunnelisuunnitelma (JKMM, 06/2023)
-

## Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Kluuvin kaupungin osan korttelin 2008 tonttia 37, joka sijaitsee osoitteessa Pohjoisesplanadi 37.

Kaavaratkaisu mahdollistaa sisäpihan kattamisen ja teknisten tilojen sijoittamisen pihasiiven katolle. Tavoitteena on edistää keskustan elinvoimaa nostamalla liike- ja toimistorakennusten korttelialueen tehokkuutta sekä suojella tontin arvokkaat rakennukset.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että laadukas katettu tila on mahdollista toteuttaa rakennusten suojeluarvot huomioiden. Sisäpihan kattamisella halutaan korkealaatuinen, luonnonvaloinen katettu tila, josta suojeltavat rakennukset näkyvät läpi.

Uutta toimitilakerrosalaa on 600 k-m<sup>2</sup>.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että nykyiset ja uudet liiketilat voivat laajentua terasseineen ja palvelualueineen sisäpihan puolelle. Ratkaisulla on korttelin maantasokerrosta elävöittävä vaikutus, kun Pohjoisesplanadin kävijä pystytään houkuttelemaan sisäpihalle kiinnostavilla palveluilla ja historiallisella ympäristöllä.

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

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutuksessa esitetty huomautus kohdistui lintujen turvallisuuteen ja läpinäkyvästä lasista aiheutuvaan törmäysriskiin.

Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi viranomaisten lausuntoa sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymiseen ja onnistuneeseen turvaamiseen. Rakennusten paloturvallisuusjärjestelyjä ja pelastusreittejä koskevat huomiot on jätetty jatkosuunnittelussa huomiotavaksi.

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

## Asemakaavan kuvaus

### Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on keskustan elinvoiman edistäminen, mahdollistaa tontilla sijaitsevan rakennuksen sisäpihan kattami-

---



nen ja sen hankkeeseen liittyvät toimenpiteet. Kiinteistön katutason elävyys varmistetaan osoittamalla maantaso myymälä-, liike- ja palvelutiloille ja mahdollistamalla jatkossakin julkinen kävely-yhteys tontin läpi. Tavoitteena on järjestää kiinteistöhuolto maanalaisten huoltotunnelin kautta. Olemassa olevat rakennukset suojellaan.

Lisäksi tavoitteena on todentaa nykyinen tontin rakennettu tila, sillä nykyinen kaava on puutteellinen merkinnöiltään. Asemakaavan muutoksella merkitään esimerkiksi nykyiset rakennusalat, rakennusoikeus ja rakennuskorkeudet.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että suunnitellaan ja rakennetaan vetovoimaista, viihtyisää ja kaunista kaupunkitilaa niin uusille kuin vanhoille alueille. Lisäksi kaavaratkaisu edistää kaupunkistrategian keskustan elinvoimaa käsittelevää linjausta, jolla edistetään keskustan työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensiteetin kasvua, tapahtumien edellytyksiä sekä kulttuurin ja taiteen näkymistä ja kuulumista keskustassa.

Kaavaratkaisu mahdollistaa joustavat toimitilat, jotka vahvistavat liikekeskustan kaupallisia edellytyksiä. Suunnitelmien toteutuessa kaavamuutos tukisi Helsingin keskustavision kehittämissuunnitelmien osin: keskusta on silmäkorkeudelta elävä avoin ja monipuolinen, liikekeskusta ja sitä ympäröivä kantakaupunki ovat koko maan elinkeinotoiminnan vahvin alue ja keskustassa on elämää 24/7/12.

Elämyksellinen ydinkeskusta – ydinkeskustan maankäytön kehityskuva 2032 on laadittu seuraavalle 10 vuodelle ja toimii maankäytön, yleisten alueiden ja liikennejärjestelyiden tarkemman suunnittelun pohjana. Kaavaratkaisu tukee nykyisen ydinkeskustan käveltyvyyden vahvistamista, parantaa kiinteistön ja kivijalan toiminnallisuuden ja avoimuuden kehittämistä sekä synnyttää kortteliin vetovoimaisuutta.

## Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 2 475 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 11 360 k-m<sup>2</sup>. Maanpäällistä kerrosalaa on 9 720 k-m<sup>2</sup> ja maanalaista kerrosalaa 1 640 k-m<sup>2</sup>. Maantasokerros on varattava liiketiloille, jonka määrä on noin 2 250 k-m<sup>2</sup>. Kaavan mukainen tonttitehokkuus on e=4,6.

Nykyisessä asemakaavassa ei ole tontille sallittua kerrosalaa ilmoitettu kerrosalalukuna.

---

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosalaksi merkitään yhteensä 11 360 k-m<sup>2</sup>. Tosiasiallisesta rakennetusta tilanteesta kerrosala kasvaa 600 k-m<sup>2</sup> verran.

Olemassa olevan rakennuksen kerrosala on 10 746 k-m<sup>2</sup>.

## **Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet**

### **Alueen lähtökohdat ja nykytilanne**

Kaava-alue sijaitsee Kluuvin kaupunginosassa, ydinkeskustassa, Pohjoisesplanadilla. Kaava-alueen ympäristö on toiminnallisesti sekoittunutta aluetta liike-, toimisto- ja kulttuurirakennuksineen. Alueella on paljon kivijalkaliikkeitä ja ravintoloita.

Suunnittelualueella sijaitsee nykyisin arkkitehtonisesti ja historiallisesti arvokas ja kerroksellinen 7-kerroksinen toimisto- ja liikerrakennus, joka on rakentunut vaiheittain 1830-luvulta lähtien.

Katutasossa on liike- ja myymälätiloja, ylemmissä kerroksissa toimistotiloja. Rakennuksen sisäpiha toimii nykyisin muutaman auton pysäköintipaikkana.

Korttelia (Gaselli-kortteli) rajaa Pohjoisesplanadi, vilkkaat kävelykadut, Keskus- ja Mikonkatu, sekä kävelykatu, Aleksanterinkatu. Hankkeen rajanaapureina on pääasiassa toimisto- ja liikerakennuksia. Korttelissa sijaitsee muun muassa Alvar Aallon suunnittelema ns. Rautatalo (valmistunut vuonna 1955) ja Kirjatalo (Aka-teeminen kirjakauppa. Samassa korttelissa on myös K. Simbergin suunnittelema ja vuonna 1958 valmistunut, Sigrid Jusélius Säätiön rakennuttama toimistorakennus. Vastapuolella Pohjoisesplanadia sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä puisto, Teatteriesplanadi sekä Ruotsalainen Teatteri.

Gaselli-korttelin muilla tonteilla voimassa olevat vanhat asema-kaavat vuosilta 1917 ja 1945 osoittavat tontin rajat. Kaavat ovat puutteellisia merkinnöiltään eivätkä vastaa tämänhetkistä tilannetta ja ovat myös rakennussuojelun näkökulmasta epäajanmukaisia.

Kiinteistön huolto tapahtuu nykyisin Mikonkadun kautta Vanhan kauppakadun läpi yhteiselle takapihalle tontin 20 kanssa.

Kiinteistöllä on voimassa useita rasitteita liittyen muun muassa naapurikiinteistöjen 8/6 ja 8/20 ajo- tai kulkuyhteyksiin kiinteistön kautta tai muita rakennusten rasitesopimuksia.

### **Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)**

Koko rakennus osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Tontilla on maanpäällistä kerrosalaa osoitettu 9 720 k-m<sup>2</sup> ja

---

maanalaista enimmäiskerrosalaa 1 640 k-m<sup>2</sup>. Kellaritiloihin saa sijoittaa liike- ja palvelutiloja.

Maantasokerros on varattava liike- ja palvelutiloiksi. Liike- ja palvelutiloja koskee tilojen käyttöä, kaupunkikuvallisia ja rakentamista koskevia määräyksiä.

Pohjoisesplanadiin rajautuva rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema on +34.0.

Korttelin sisäpuoleinen rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema on +28.3. Rakennuksessa on joitain katon osia, jotka ovat alemmalla korkeudella. Rakennuksessa toteutetaan ilmanvaihtokonehuoneen (IV-konehuoneen) laajennus (tek). IV-konehuoneen takia kattoa korotetaan, niin että se jää alle sallitun vesikaton ylimmän korkeusaseman. Muut rakennukseen asennettavat tekniset laitteet on sijoitettava rakennuksen ulkoseinien ja vesikaton sisäpuolella. Katolle ja julkisivuun sijoitettavien päätelaitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria. Päätelaitteiden ylin sallittu korkeusasema on enintään +35.0.

Rakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmät sallitut korkeusasemat on merkitty sisäpihan (+28.8) ja Pohjoisesplanadin puolelle (+31,5). Muutoksissa rakennus tulee liittymäkohdissa sovittaa yhteen naapurirakennusten kanssa.

Rakennuksen, Rautatalon ja Kirjatalon väliin jäävä olemassa oleva katettu tila merkitään valokatteisen tilan rakennusalaksi (v-1). Nykyinen sisäpiha, joka muutetaan lämpimäksi sisätilaksi kattamalla, osoitetaan valokatteisen tilan rakennusalaksi (v-2). Sisäpihan valokatteiden ylin sallittu korkeusasema on +25.00. Valokatteiden suunnittelua ja toteutusta koskee kaupunkikuvalliset laatu- ja suojelutavoitteet. Lisäksi valokate toteutetaan läpinäkyvänä ja rakenteiltaan mahdollisimman kevyenä ja siten, että rakennusten julkisivut hahmottuvat niiden läpi yhtenäisenä.

Rakennuksissa on kulkuaukot Pohjoisesplanadilta sisäpihalle ja sisäpihalla rakennuksen taakse takapihalle. Julkinen kävely-yhteys on toteutettava edellä mainituista kulkuaukoista ja niistä on edelleen yhteys Vanhalle kauppakujalle. Vanhalta kauppakujalta on yhteydet Aleksanterinkadulle 46, Mikonkadulle ja Pohjoisesplanadi 35:lle. Julkinen kävely-yhteys on osoitettu kaavassa ja yhteyden tulee olla esteetön ja väljä.

Pihoille ei saa sijoittaa autopaikkoja eikä jätehuoltoa.

---

## Liikenne

### Lähtökohdat

Pohjoisesplanadi sijaitsee Helsingin ydinkeskustassa, intensiivisimmän kaupallisen keskustan alueella. Katu on alueellinen kokoojakatu, jonka liikennemäärä on nykyisin noin 10 600 ajoneuvoa vuorokaudessa, ja se on yksisuuntainen. Jalankulkua on tontin kohdalla kadun molemmin puolin. Pyöräliikenne on ohjattu kulkemaan Eteläesplanadin kaksisuuntaisen pyörätien kautta. Pyöräliikenne on myös sallittua Pohjoisesplanadilla ajoradalla.

Mannerheimintietä pitkin kulkevat raitiolinjat numerot 1, 3, 6 ja 10. Aleksanterinkatua pitkin kulkevat raitiolinjat 2, 4, 5H ja 7. Lähimmät raitiotiepysäkit sijaitsevat Mannerheimintie 1 edustalla 135 metrin päässä, Aleksanterinkatu 19 edustalla 150 metrin päässä ja Aleksanterinkatu 44 edustalla 170 metrin päässä. Lähimmät kaupunkipyöräasemat sijaitsevat Eteläesplanadi 24 edustalla 100 metrin päässä ja Eteläesplanadin ja Kasarmikadun risteyksessä 190 metrin päässä.

Tontin huoltoyhteys toimii tontin takapihalta, jonne on yhteys Mikonkadun kautta, tontin 6 läpi. Samaa yhteyttä käyttää naapuritontti 20 (Aleksanterinkatu 48).

Korttelin alapuolella tasolla noin -30.0 oleva tilavaraus mahdollistaa maanalaisen korttelikohtaisen huoltoliikenne- ja lastaustilan toteuttamisen ja sen liittämisen keskustan maanalaiseen huoltotunneliin.

Keskustan maanalaisen huoltoliikenteen ja pysäköinnin tunnelin tarkoituksena on rauhoittaa alueen maanpäällistä ympäristöä huoltoajoneuvoliikenteeltä sekä tarjota liikenteellisesti sujuva, sääolosuhteiltaan suojassa oleva ajo- ja huoltoreitti ydinkeskustan liikekiinteistöille. Ydinkeskustan liikekorteileiden alapuolella on tilavaraukset korttelikohtaisille huollon ja lastaustilojen rakentamiselle, joiden kautta huolto voidaan liittää keskustan maanalaisen huoltotunnelin kautta toimivaksi.

### Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei vaikuta Pohjoisesplanadin jalankulun, pyörä- ja autoliikenteen eikä julkisen liikenteen ratkaisuihin.

Pyöräpaikkoja edellytetään tontilla 55 paikkaa.

Pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa ja kaikkien kohteiden pyöräpaikat suositellaan rakennettavaksi runkolukituksen mahdollistavina.

---

Tontin huolto tulee järjestää rakennuksen tai koko korttelin yhteisen huolto- ja lastaustilan kautta, joka liittyy keskustan maanalaiseen huoltotunneliin. Tontin väliaikaista huoltoa saa järjestää tontin takapihalta, johon on ajoyhteys tontin 6 läpi Mikonkadulta. Mikäli huolto järjestetään takapihan kautta, tulee rakennusluvan yhteydessä laatia selvitys siitä, miten tontin huolto voidaan myöhemmin liittää keskustan maanalaisen huoltotunnelin kautta toimivaksi.

Maanalainen huolto- ja lastaustilan varaus ei ole vielä toteutettu.

## **Palvelut**

### **Lähtökohdat**

Alue kuuluu ydinkeskustan monipuoliseen palvelualueeseen. Sisäpihalla maantasokerroksessa toimii pesulayritys. Pohjoisesplanadin puoleisista liiketiloista isoimmat tilat ns. vaatemyymälä Halosen tilat, kahdessa kerroksessa, ovat olleet tyhjiillään. Kiinteistön Pohjoisesplanadin puolisissa liiketiloissa toimii tavaramyymälöitä ja kahvila. Liiketilaa on nykyisin 4 234 k-m<sup>2</sup>.

Toisen kerroksen liiketilat muunnetaan erillisellä toimenpideluvalla toimitiloiksi (946 k-m<sup>2</sup>).

### **Kaavaratkaisu**

Alueen palvelutaso pysyy samana ja toimitilojen määrä tontilla kasvaa. Maantasokerros on varattava liike- ja palvelutiloiksi (2 252 k-m<sup>2</sup>). Tontin sisäpiha katetaan katoksella (v-2) lämpimäksi sisätilaksi, joka mahdollistaa noin 490 k-m<sup>2</sup> liike- ja palvelutilojen toteutumisen. Liiketilaa tontilla on yhteensä 3 884 k-m<sup>2</sup>.

Maantasokerroksen liike- ja palvelutiloissa tulee olla suuret ikkunat ja riittävä määrä sisäänkäyntejä kadulta tai sisäpihalta. Erityisesti Pohjoisesplanadi-kadun varrella maantasokerroksen julkisivuissa on oltava suuria ikkunoita. Liiketilat on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla. Kaava mahdollistaa kellaritiloihin liike- ja palvelutiloja.

## **Esteettömyys**

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta. Tontin läpi kulkevaan julkiseen kävely-yhteyteen on kiinnitettävä erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen.

Tontin nykyinen läpikulkeva reitti ei ole esteetön. Tasoerot aiheuttavat nykyisessä tilanteessa liian pitkiä ja jyrkkiä luiskia. Esteettömyys järjestetään tältä osin hissillä tai nostimella.

---

## Ekologinen kestävyys

### Lähtökohdat

Alue on olemassa olevaa rakennettua ympäristöä ja tiivistä kaupunkirakennetta. Tontti on täyteen rakennettu.

### Kaavaratkaisu

Elinkaaren kokonaiskestävyyttä ja pitkäikäistä rakentamista ylläpidossa painotetaan säilyttämällä olemassa oleva rakennus ja merkitsemällä rakennus suojeltavaksi.

Viherkertoimen tavoiteluvun saavuttamisesta on annettu vapautus kaavamääräyksellä. Tontti on pinta-alaltaan täyteen rakennettu ja suojelluissa rakennuksissa ei ole mahdollista toteuttaa viherkertoimen tavoiteluvun saavuttamiseen tarkoitettuja toimenpiteitä.

## Suojelukohteet

### Lähtökohdat

Kaava-alue sijaitsee maakunnallisesti arvokkaassa kulttuuriympäristössä Empire-keskusta ja kivikaupunki. Helsingin 1800-luvun alkupuolella rakennetun empire-keskustan ympärille rakentunut kivikaupunki "vuosirenkaineen" 1800-luvun alusta 1950-luvulle.

Kiinteistö sijoittuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön Esplanadi – Bulevardi, Museoviraston RKY-2009 kohdeluetteluun. Esplanadi-Bulevardi on hyvin säilynyt puistokatu, jonka varrelle keskittyy osa pääkaupungin merkittävistä rakennuskannasta. Esplanadi ja Esplanadin puisto liittyi Helsingin kasvun- ja uudistusvaiheisiin. Tontin takapiha, joka on yhteinen kiinteistö 08/20 (Aleksanterinkatu 48) kanssa, kuuluu Museoviraston RKY-2009 kohdeluetteluun Helsingin Aleksanterinkatu. Helsingin Aleksanterinkatu on yksi Suomen varhaisimmista keskeisistä liikekaduista. Kadun varteen on keskittyneet liikepankkien ja vakuutuslaitosten pääkonttorit sekä joukko tärkeimpiä tavarataloja ja erikoisliikkeitä. Rakennusten taiteelliset ja tekniset piirteet ilmentävät yleensä rakentamisaikansa johtavaa arkkitehtuurikehitystä ja perustuvat usein kansainvälisistä yhteyksistä omaksuttuihin ratkaisuihin.

Korttelissa Keskuskadun puolella sijaitsee Alvar Aallon suunnittelema ns. Rautatalo (valmistunut vuonna 1955) osa sen sisätiloista on suojeltu rakennussuojelulaille. Vieressä Pohjoisesplanadin kulkussa sijaitseva rakennus, Kirjatalo (Akateeminen kirjakauppa), on myös Alvar Aallon suunnittelema ja se on suojeltu merkinnällä sr-1. Aleksanterinkadulla sijaitseva K. Simbergin suunnittelema ja vuonna 1958 valmistunut, Sigrid Jusélius Säätiön rakennuttama toimistorakennus on suojeltu sr-2-merkinnällä.

---

Rakennuksen vanhin osa on vuonna 1839 valmistunut Carl Alexander Engelin suunnittelema kaksikerroksinen empire-rakennus. Rakennushistoriallisesti harvinaista rakennusta laajennettiin ja korotettiin säilyttävällä tavalla vuonna 1891 (arkkitehti August Nordberg, arkkitehtitoimisto Kiseleff & Heikel). Suunnitelmaan kuuluivat nelikerroksiset katu- ja piharankennukset. Nykyinen piharakennusten kokonaisuus on säilynyt tästä rakennusvaiheesta. Seuraavassa rakennusvaiheessa vuonna 1920 katurakennusta korotettiin kolmella kerroksella nykyiseen korkeuteen (arkkitehtitoimisto Borg, Sirén, Åberg). Lisäksi vuonna 1881 (arkkitehti Theodor Höijer) ja 1929 (arkkitehti Carolus Lindberg) on tehty julkisivumuutoksia, joista on säilynyt piirteitä rakennuksen nykyasussa.

Rakennuksia ei ole suojeltu asemakaavassa.

### **Kaavaratkaisu**

Pohjoisesplanadin puoleinen rakennusosa osoitetaan suojeltavaksi rakennukseksi sr-1, rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee julkisivuja, vesikattoa, 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.

Kohteen kerrostuneen kokonaisuuden fragmentaarisesti säilyneet rakennushistorian merkit ovat mm. katurakennuksen toisessa kerroksessa säilyneet 1890-luvun kauppahuoneen valurautapylväiden ryhmä, sekä 1920-luvun rakennusvaiheeseen liittyvä alkuperäinen kantava pylväs, joita tulisi ylläpidossa ja muutostöissä huomioida.

Rakennuksen arvot liittyvät kaupunkikuvalliseen asemaan, arvokkaaseen pääporrashuoneeseen, sekä tontin historiallisesti kerrostuneeseen massoitteeluun, jotka on erikseen huomioitu kaavamääräyksellä.

Sisäpihaa rajaava rakennuksen takaosa osoitetaan suojeltavaksi rakennukseksi sr-2, 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. Rakennukseen sallitaan ilmastointikonehuoneen aiheuttama vesikaton korotus rakennuksen ominaispiirteet huomioiden. Arvokkaaksi sisätilaksi on rakennuksessa nostettu säilynyt vanha porrashuone.

---

Kaava mahdollistaa valokatteen asennuksen julkisivuihin, mutta asennus ei saa aiheuttaa rakennuksien arkkitehtuuriin muutoksia tai purkamista.

## **Yhdyskuntatekninen huolto**

### **Lähtökohdat**

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

### **Kaavaratkaisu**

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen ei edellytä uuden yhdyskuntateknisen huollon verkoston rakentamista tai oleellisia muutoksia olemassa oleviin.

## **Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen**

### **Lähtökohdat**

Asemakaavamuutosalueella sekä sen läheisyydessä sijaitsee joko kokonaan tai osittain puupaaluperusteisia rakennuksia.

Osittain tontin alitse kulkee yhdyskuntateknisen huollon tunneli.

Maanalaisessa yleiskaavassa on tontin välittömään läheisyyteen osoitettu varaus teknisen huollon tunnelille.

Alueella on voimassa maanalainen asemakaava 11300, jossa osoitetaan tilavaraus maanalaisille huoltotiloille.

### **Kaavaratkaisu**

Muutostöillä ei saa aiheuttaa muutoksia pohjavesiolosuhteisiin eikä haittaa olemassa oleville rakennuksille tai rakenteille.

Hankkeen suunnittelussa tulee osoittaa toteuttamiskelpoinen ratkaisu liittymisestä keskustan maanalaiseen huoltotunneliin ja korttelikohtaiseen maanalaiseen huoltoratkaisuun sen mahdollisesti toteutuessa. Suunnitelmissa esitetyn yhteyden toteutettavuutta ei saa muutostöin estää.

Olemassa oleva yhdyskuntateknisen huollon tunneli, maanalaisen yleiskaavan mukainen tunnelivaraus sekä maanalaisen asemakaavan tilavaraus aiheuttavat esteen geotermisten energiakaivojen toteuttamiselle kaavamuutosalueelle.

---



## Ympäristöhäiriöt

### Lähtökohdat

Kaava-alueelle kohdistuu melua etenkin Pohjoisesplanadin liikenteestä. Katuun rajautuvaan julkisivuun kohdistuu Helsingin kaupungin meluselvityksen mukaan noin 65–70 dB keskiäänitaso päiväaikaan. Muutoin korttelialue on suojassa liikenteen haitoilta.

Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevilla rakennuksilla on mittattu melko korkeita tärinätasoja. Tieliikenteen aiheuttama värähtelyheräte kytkeytyy tien perustusten kautta maaperään ja edelleen rakennukseen, jossa se voi aiheuttaa korvin kuultavaa runkomelua tai havaittavaa tärinää.

### Kaavaratkaisu

Ajoneuvoliikenteen määrän ja siten melutasojen ei arvioida merkittävästi ainakaan kasvavan tulevaisuudessa.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueella voidaan soveltaa liike- ja toimistotilojen melutason ohjearvoa ( $L_{Aeq\ 7-22}$ ) 45 dB, jonka voidaan arvioida toteutuvan normaalein ulkovaipparakentein. Eri toimintojen vaatima ääniympäristö ja niihin soveltuva taustamelutaso voivat kuitenkin vaihdella tilakohtaisen käyttötarkoituksen mukaan. Myös tärinän ja runkomelun tavoitearvot riippuvat tilatyyppistä ja vaimennusmahdollisuudet ovat rajallisia olemassa olevassa rakennuksessa. Näin ollen kaavassa on määrätty liikenteen haittojen huomioon ottamisesta joustavasti: Rakennus tulee suunnitella siten, että rakennuksen sisätiloissa saavutetaan melun, runkomelun ja tärinän osalta tilojen käyttötarkoitusten edellyttämät olosuhteet. Vaikka Pohjoisesplanadilla ei ole raideliikennettä, niin lyhyiden etäisyyksien ja noppakivipäällysteen on tarpeen kattaa määräyksellä myös runkomelu ja tärinä. Kattavimmin tärinän ja runkomelun raja-arvoja eri käyttötarkoituksiin ja rakennusten eri tilatyypeille on esitetty standardissa Rakennusten akustinen suunnittelu ja laatuluokitus.

## Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

### Lähtökohdat

Alue on tiiviisti rakennettua olemassa olevaa ympäristöä.

### Kaavaratkaisu

Asemakaavavaihetta varten on laadittu hankkeeseen alustava paloturvallisuussuunnitelma, joka on käyty läpi yhdessä pelastuslaitoksen kanssa. Kattaminen aiheuttaa muutoksia rakennuksen palo-osastointivaatimukseen ja poistumisteihin. Sisäpihan kattamisen yhteydessä tulee huomioida erityisesti poistumisturvallisuus

---

nykyisistä tiloista siten, että uloskäytävät johtavat suoraan ulos sekä toimiva savunpoisto sisäpihalta, sen viereisistä tiloista ja kellaritiloista. Kellaritiloihin tulee johtaa pelastuslaitoksen helposti käytettävissä oleva sammutusreitti suoraan ulkoa.

Olemassa olevien kiinteistöjen palo- ja pelastusturvallisuutta ei saa muutoksilla heikentää.

### **Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto**

Kaavatyön yhteydessä on selvitetty vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen.

#### **Yhteenveto laadituista selvityksistä**

Alueelle on laadittu rakennushistoriallinen selvitys keskeisistä rakennusvaiheista ja rakennuksen rakenteista.

Hankkeesta on laadittu hankesuunnitelmavaiheen tekniset selvitykset huoltotunnelin toteuttamismahdollisuuksista.

#### **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 vaikuttaa vähäisesti työpaikkamäärän lisääntymiseen alueella. Liiketilojen määrä vähenee aiemmasta tilanteesta hieman, mutta tontilla liiketilojen sijainti siirtyy maantasoon, sisäpihalle ja kellariin. Kadun kivijalkaliiketilat säilyvät entisellään. Kokonaisuudessaan alueen maankäyttö tehostuu.

Muutosten jälkeen kiinteistön jätehuolto siirtyy rakennukseen.

#### **Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen**

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen.

#### **Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön**

Rakennukset merkitään suojeltavaksi, joka edistää rakennetun kulttuuriympäristön säilymistä.

---

Rakennuksien sisäpihan kattaminen ja muuttaminen lämpimäksi sisätilaksi tuo uuden kerrostuman rakennukseen. Katunäkymässä sisäpihan muuttuminen lämpimäksi sisätilaksi näkyy sisäänkäynnin julkisivumuutoksina. Muutoin katunäkymissä suojellut rakennukset säilyvät entisellään.

Kaavassa lasikaton ja teknisen tilan vesikaton määritellyllä korkeusasemalla varmistetaan, että sisäpihan kattaminen ja siitä aiheutuvat toimenpiteet eivät näy Pohjoisesplanadille tai Aleksanterinkadulle ja siten eivät vaikuta alueiden rakennetun kulttuuriympäristöön. Suojelumääräyksiä noudattamalla lasikaton ja sisäpihan toteuttaminen voidaan sovittaa kyseiseen rakennukseen ilman, että muutostyöt vaarantavat rakennuksen merkittäviä rakennushistoriallisia arvoja.

### **Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen**

Rakennetussa ympäristössä, olemassa olevien palvelujen, julkisten liikenneyhteyksien ja teknisen infrastruktuurin alueella sijaitsevan tontin täydennysrakentaminen on ratkaisuna ekologisesti kestävä. Liiketilojen rakentaminen tehottomalle sisäpihalle on tehokasta maankäyttöä. Nämä tukevat ilmastoviisaan ja kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteita.

Rakennuksien suojeleminen tukee elinkaareltaan kestävästä ja pitkäikäistä rakentamista.

### **Vaikutukset ihmisten elinympäristöön**

Kaavaratkaisulla on vähäisiä vaikutuksia ihmisten elinympäristöön.

Yleisellä tasolla tontilla rakentamisen vaikutukset ihmisten elinoloihin ovat vähäiset nykyiseen tilanteeseen verraten. Lopputilanteessa katutila pysyy samana ja tontilla on työpaikkoja ja palveluita.

Joidenkin nykyisten liiketilojen asiakkaat voivat joutua rakentamisen aikana asioimaan muualla ja mahdollisesti lopulta asioimaan muualla, jos nykyiset liiketilatoimijat eivät jatka samalla paikalla. Sama pätee toimitilojen työntekijöihin.

Sisäpihan sisätilamuutoksilla on vaikutuksia korttelin sisäisiin reitteihin, kyseessä on yksityisillä kiinteistöillä sijaitseva reitti Pohjoisesplanadilta sisäpihojen läpi Vanhalle Kauppakujalle. Reitin muuttuminen lämpimäksi sisätilaksi parantaa sen esteettömyyttä, mutta samalla reitistä tulee suljettu sisätila, jonka saavutettavuus riippuu tilan aukioloajoista. Helsingissä tiedetään kuitenkin monia yksityisillä kiinteistöillä kulkevia julkisia kävely-yhteyksiä, kuten Makkaratalo ja Forum. Reitin aukioloajat saattavat vaikuttaa totuttuihin reitteihin korttelin sisällä.

---

Sisäpihan kattamisesta ja kellarin rakentamisesta aiheutuu rakentamisaikaisia häiriöitä. Tunnistettuja haittoja ovat työmaan ras-kaasta liikenteestä, työmaa/ väliaikaisista liikennejärjestelyistä ja rakentamismelusta. Edellä mainitut ovat kuitenkin väliaikaisia ja poistuvat sisätilan valmistuttua.

### **Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset**

Kaavaratkaisulla on taloudellisesti positiivia vaikutuksia kiinteistön omistajalle.

Yleisesti pihan kattaminen voi lisätä kiinnostusta vastaaviin hankkeisiin lähiympäristössä. Uudet hankkeet ja niiden edellyttämät toimenpiteet vaativat kiinteistönomistajilta uusia investointeja.

Liiketilojen mahdollistaminen erityisesti ravintolakäyttöön parantaa alueen palvelutasoa ja lisää korttelissa kävijämäärää ja sitä kautta houkuttelevuutta ja elinvoimaa. Uudet ravintolat lisäävät jonkin verran uusia työpaikkoja.

Uudet ja uusitut liiketilat saattavat heijastua tilojen vuokratasoon, joka voi vaikuttaa nykyisten yritysten toimintaedellytyksiin pysyä nykyisissä sijainneissaan.

## **Toteutus**

Alueen toteutus kuuluu kiinteistönomistajille. Toteuttamisohjeet löytyvät kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä sekä rakennusjärjestyksestä. Toteutusta seuraa ja valvoo Helsingin kaupungin rakennusvalvonta.

Hanke toteutetaan kaupunkiympäristön lautakunnan myöntämän poikkeamisluvan (§ 467, 12.9.2023) mukaan, jonka myöntämisedot ovat olleet kaavaehdotuksen mukaisia.

## **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
  - edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta
  - huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
-

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

## **Yleiskaava**

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on liike- ja palvelukeskustan (C1), keskustatoimintojen aluetta. Aluetta sivuaa viheryhteys- ja raideliikenteen runkoyhteysmerkintä.

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 ympäristöönsä tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempaan. Liike- ja toimitilan kokonaisuutta 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.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) mukaan alue on keskustan maanalaisen kehittämisen kohdealue, jossa on esitetty alueelle olemassa olevat liikennetunnelit, pysäköintilaitokset sekä tilavaraukset keskustan maanalaisen huoltoliikenteen korttelikohtaisille järjestelyille ja teknisen huollon tunnelille. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

## **Asemakaavat**

Alueella on voimassa asemakaava nro 223 (vahvistettu 5.8.1921). Asemakaavassa on osoitettu alueella olevat tontin rajat. Muita kaavamerkintöjä alueella ei ole.

Alueella on lisäksi voimassa maanalainen asemakaava 11300 (28.1.2005), jossa on osoitettu tilavaraukset maanalaisille korttelikohtaisille huoltotiloille.

Rajanaapureista kaikki muut paitsi Mikonkatuun rajautuvat tontit ovat asemakaavassa merkattu käyttötarkoitukseltaan K, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, joiden katutaso on varattava liike- ja palvelutiloille.

## **Rakennusjärjestys**

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

## **Rakennuskiellot**

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

## **Muut suunnitelmat ja päätökset**

Kaupunkiympäristön lautakunta on myöntänyt asemakaavan poikkeamisluvan (§ 467, 12.9.2023), jonka myöntämisehdot ovat olleet kaavanehdotuksen mukaisia.

## **Pohjakartta**

Helsingin kaupungin kaupunkimittausspalvelut on laatinut pohjakartan.

## **Maanomistus**

Korttelialue 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 2023 tontin omistajan hakemuksesta.

### **Viranomaisyhteistyö**

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

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo
  - sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala / pelastuslaitos
-

## **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](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi) sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 9.–30.6.2023 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennussuojeluun ja hankkeen reunaehtoihin, jotka huomioivat rakennusten suojelevat arvot. Pelastuslaitos kommentoi palo- ja pelastusturvallisuutta ja miten se jatkosuunnittelussa tulisi huomioida. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että rakennukset ja arvokkaat kokonaisuudet ja sisätilat on suojeltu suojelumerkinnöin. Lisäksi suojelevat arvot on huomioitu erilaisilla ylimillä korkomerkinnoilla ja hanketta sallivilla määräyksillä, jotka sovitetaan suojelu arvoihin. Kaavassa on myös määräyksiä palo- ja pelastusturvallisuuteen liittyen.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaavam muutoksen aluerajaukseen, korttelin huolto- ja kävely-yhteyksiin, reittien esteettömyyteen, korttelien kokonaistarkasteluun ja kiinteistön omistajien tasavertaiseen kohtelun toteutumiseen.

Lisäksi mielipiteitä annettiin lasirakenteisiin ja sen lintuturvallisuuteen liittyen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että korttelin huolto- ja kävely-yhteyksiin ja reittien esteettömyyteen on laadittu kaavamääräykset. Yleisellä jalankulun alueella esteettömyys ja väljyys tulee säilyttää. Yhteydet tulee järjestää Pohjoisesplanadilta Mikonkadun ja Aleksanterinkadun suuntaan. Lisäksi kaavassa on palo- ja pelastusturvallisuuden osalta kokonaistarkasteluun ohjaavia määräyksiä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui kaksi. Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

---

## **Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 4.3.–4.4.2024**

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 32 päivän ajan.

### **Muistutus**

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus.

Muistutuksessa esitetty huomautus kohdistui lintujen turvallisuuden ja läpinäkyvästä lasista aiheutuvasta törmäysriskistä, kun linnut pyrkivät sisäpihalla esitettyihin kasvillisuuteen.

### **Viranomaisten lausunnot**

Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi viranomaisten lausuntoa sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymiseen ja onnistuneeseen turvaamiseen. Rakennusten paloturvallisuusjärjestelyjä ja pelastusreittejä koskevat huomiot on jätetty jatkosuunnittelussa huomiotavaksi.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala / pelastuslaitos

## **Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen**

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

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

### **Kaavakartan määräyksiin tehdyt muutokset:**

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Kaavamääräyksiin on lisätty viherkertoimen tavoiteluvun vapautus. Tontilla ja suojelluissa rakennuksissa ei ole mahdollista toteuttaa viherkertoimen tavoiteluvun saavuttamiseen tarkoitettuja toimenpiteitä.
  - Ilmanvaihtokonehuoneen rakennusalan määräystä on muotoiltu yksiselitteisemmäksi.
  - Rakennussuojelun yhteydessä ilmanvaihtokonehuoneen korotuksen sallivan määräyksen kieliasua on korjattu.
-



**Aineistoon tehdyt täydennykset:**

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kaavaselistusta on täydennetty viherkertoimenosalta kohdassa *Ekologinen kestävyys*.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

**Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle**

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 24.9.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12856 hyväksymistä.

Helsingissä 24.9.2024

Marja Piimies  
asemakaavapäällikkö

---

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 06.02.2024  
Kaavan nimi Pohjoisesplanadi 37  
Hyväksymispvm Ehdotuspvm  
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 23.05.2023  
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 09112856  
Generoitu kaavatunnus  
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,2475 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]  
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] 0,0103 Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,2475

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]  
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset  
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	0,2475	100,0	11360	4,59	0,0000	600
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,2475	100,0	11360	4,59	0,0000	600
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 <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	0,2429	98,1	1640	0,0000	110

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

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,2475</b>	<b>100,0</b>	<b>11360</b>	<b>4,59</b>	<b>0,0000</b>	<b>600</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,2475	100,0	11360	4,59	0,0000	600
K	0,2475	100,0	11360	4,59	0,0000	600
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 <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,2429</b>	<b>98,1</b>	<b>1640</b>	<b>0,0000</b>	<b>110</b>
ma	0,2429	100,0	1640	0,0000	110



## Tiivistelmä

Kluuvissa osoitteessa Pohjoisesplandi 37 rakennus suojellaan. Lisäksi suunnitellaan sisäpihan kattamista, liiketilojen laajentamista kellaritiloihin ja pihasiiven katon korottamista IV-konehuonetta varten. Ensimmäinen kerros varataan liike- ja asiakaspalvelutiloja varten. Tontin läpi kulkeva julkinen kävely-yhteys säilytetään. Mahdollisuus liittyä Keskustan maanalaiseen huoltotunneliin selvitetään.

## Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Kluuvin kaupunginosaa, korttelin 2008 (Gaselli) tonttia 37, joka sijaitsee osoitteessa Pohjoisesplanadi 37.

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa tontilla sijaitsevan rakennuksen sisäpihan kattaminen, kellaritilojen laajentaminen ja pihasiiven katon korottamisen IV-konehuonetiloja varten. Peruskorjauksen yhteydessä rakennuksen sisäpiha on tarkoitus kattaa lasikatolla ja muuttaa lämpimäksi sisätilaksi. Katetusta sisäpihasta tavoitellaan avaraa, valoisaa ja laadukasta tilaa.

Rakennusoikeudellisia tiloja laajennetaan sisäpihan alapuolelle kellaritiloihin. Maantaso- ja kellarikerros suunnitellaan pääosin ravintolakäyttöön. Ravintolatilamuutokset vaativat lisää tilaa talotekniselle toiminnalle, jonka takia sisäpihan rakennuksen länsisiiven kattoa korotetaan IV-konehuonetta varten. Katon räystäskorko pidetään entisellään ja harjakorkeus sovitetaan ympäröivään rakennuskantaan.

Kiinteistössä katutaso varataan myymälä-, liike- ja palvelutiloille.

Tontin läpi kulkeva julkinen kävely-yhteys säilyy. Tontti sijaitsee alueella, jossa tavoitteena on hoitaa kiinteistöhuolto Keskustan maanalaisen huoltotunnelin kautta. Hankkeen tulee selvittää mahdollisuutta liittyä huoltotunneliin.

Nykyinen kaava on puutteellinen merkinnöiltään, joten samalla tavoitteena on todentaa nykyinen tontin rakennettu tila. Asemakaavan muutoksella merkitään esimerkiksi nykyiset rakennusalat ja kerroskorkeudet. Olemassa olevat rakennukset suojellaan.

Tavoitteena on vahvistaa ydinkeskustan vetovoimaa. Asemakaavan muutos on Helsingin keskustavision linjausten mukainen.

## Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon (suunnitteluaineistoon) voi tutustua 9.–30.6.2023 seuraavissa paikoissa:

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

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa

<https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot>.

Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan asiakaspalvelupisteen aukioloajat verkosta. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 30.6.2023**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään Helsingin kaupungin kirjaamoon (Pohjoisesplanadi 11–13) sähköpostiosoitteeseen

[helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto: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
    - Eteläiset Kaupunginosat ry
    - Helsingin Yrittäjät
    - Helsingin Väylä Oy
    - Helsingin seudun pyöräilijät ry (Hepo)
    - Helsingin seudun kauppakamari
    - Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry
    - Visit Finland
    - Helsinki City Markkinointi ry
    - Rakennustaiteen Seura ry
  - asiantuntijaviranomaiset
    - Helen Oy
    - Helen Sähköverkko Oy
    - Museovirasto
    - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo
    - sosiaali- ja terveys- ja pelastustoimiala / pelastuslaitos
-

## 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

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut viireille tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1921) on osoitettu alueella olevat tontin rajat. Muita kaavamerkintöjä alueella ei ole.

Alueella on lisäksi maanalainen asemakaava, joka koskee keskustan maanalaista huoltoliikennettä ja pysäköintiä. Alueelle on osoitettu maanalaisia korttelikohtaisia huoltoliikenne- ja lastaustiloja varten varattua tilaa.

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

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Tontti kuuluu Museoviraston RKY-2009 kohdeluetteluun Esplanadi – Bulevardi. Samassa korttelissa sijaitsee myös valtakunnallisesti merkittävä rakennetun ympäristön kohde Rautatalo.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia, selvityksiä ja rakennuskielto:

- Helsingin keskustavisio (Kaupunginhallitus § 57, 2021)
- Pohjoisesplanadi 37, Rakennushistoriaselvitys (Arkkitehtitoimisto Ark-byroo oy, 2021)
- alueella on voimassa rakennuskielto 12802 (§ 541, 2022)

Tontilla sijaitsee nykyisin arkkitehtonisesti ja historiallisesti kerroksellinen 7-kerroksinen toimisto- ja liikerakennus, joka on rakennettu vaiheittain 1830-luvulta lähtien. Rakennus koostuu vuonna 1839 rakennetusta alkuperäisestä kaksikerroksisesta, empireä edustavasta Weckmanin asuinrakennuksesta (arkkitehti Carl Ale-

---

xander Engel). Vuonna 1891 rakennus korotettiin kahdella kerroksella ja sisäpihalle rakennettiin laajennusosa (arkkitehti August Nordberg, arkkitehtitoimisto Kiseleff & Heikel). Vuonna 1920 katusiipi korotettiin kolmella lisäkerroksella (arkkitehtitoimisto Borg, Sirén, Åberg). Lisäksi vuonna 1881 (arkkitehti Theodor Höijer) ja 1929 (arkkitehti Carolus Lindberg) on tehty julkisivumuutoksia, joista on säilynyt piirteitä rakennuksen nykyasussa.

Kiinteistörekisterin mukaan rakennuksen kerrosala on 10 232 m<sup>2</sup>, mutta hakija on ilmoittanut kerrosalaksi 11 126 m<sup>2</sup>, joka perustuu mitattuun tietoon. Tontilla tehokkuudeksi muodostuisi tehokkuusluku  $e_t=4,49$ . Katutasossa on liike- ja myymälätiloja, ylemmissä kerroksissa toimistotiloja. Rakennuksen sisäpiha toimii nykyisin muutaman auton pysäköintipaikkana. Rakennuksen huolto tapahtuu Aleksanterinkatu 48 sijaitsevan vastakkaisen rakennuksen kanssa muodostuvan yhteisen takapihan kautta. Ajo korttelin keskellä olevalle huoltopihalle kulkee Mikonkadun kautta, Vanhan Kauppakujan poikki.

Suunnittelualue on Esplanadin puiston välittömässä läheisyydessä ja kuuluu osaksi Gasellin korttelia. Korttelissa on muun muassa Akateeminen kirjakauppa Kirjapalatsi ja Rautatalo. Suunnittelualueen rajanaapureina on pääasiassa toimisto- ja liikerakennuksia. Muutosalueen eteläpuolella on Svenska teatern ja Teatteriesplanaadi.

## Lisätiedot suunnittelijoilta

### **Maankäyttö**

Thúy Pham-Linko, suunnittelija, p. (09) 310 37218,  
thuy.pham-linko(a)hel.fi

### **Liikenne**

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

### **Teknistaloudelliset asiat**

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

### **Julkiset ulkotilat, maisema**

Kaisa Solin, maisema-arkkitehti, p. (09) 310 34757,  
kaisa.solin(a)hel.fi

### **Rakennussuojelu**

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

---





Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (<https://www.hel.fi/suunnitelmavahti>) sekä sosiaalisen median kanavissa (<https://www.facebook.com/kaupunkiymparisto> ja <https://twitter.com/helsinkikymp>).

Helsingissä 23.5.2023

Janne Prokkola  
yksikön päällikkö

---

## Kaavoituksen eteneminen

### Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2023 tontin omistajan hakemuksesta



### OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 9.–30.6.2023
- 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
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta keväällä 2024
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



### Hyväksyminen

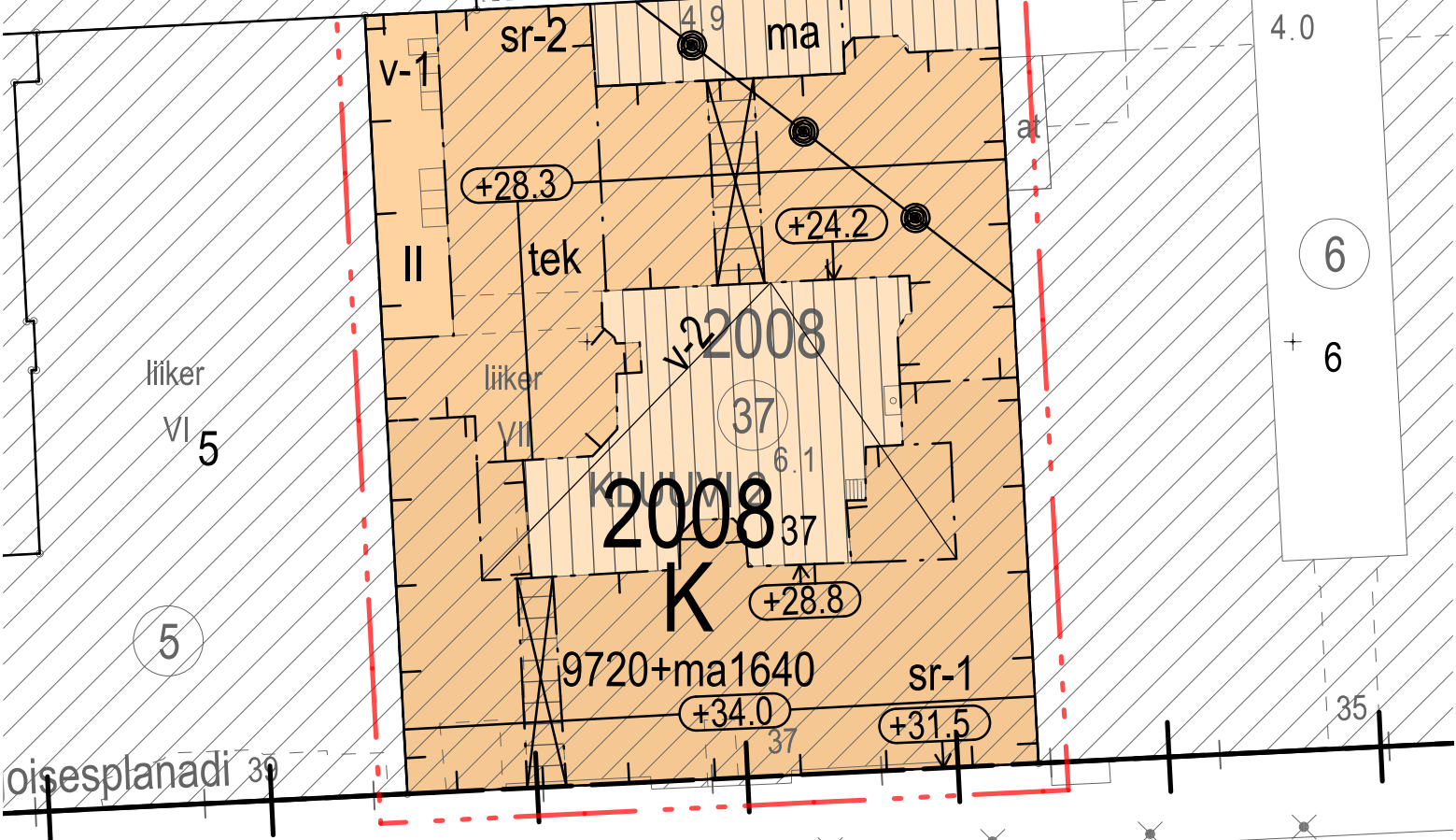
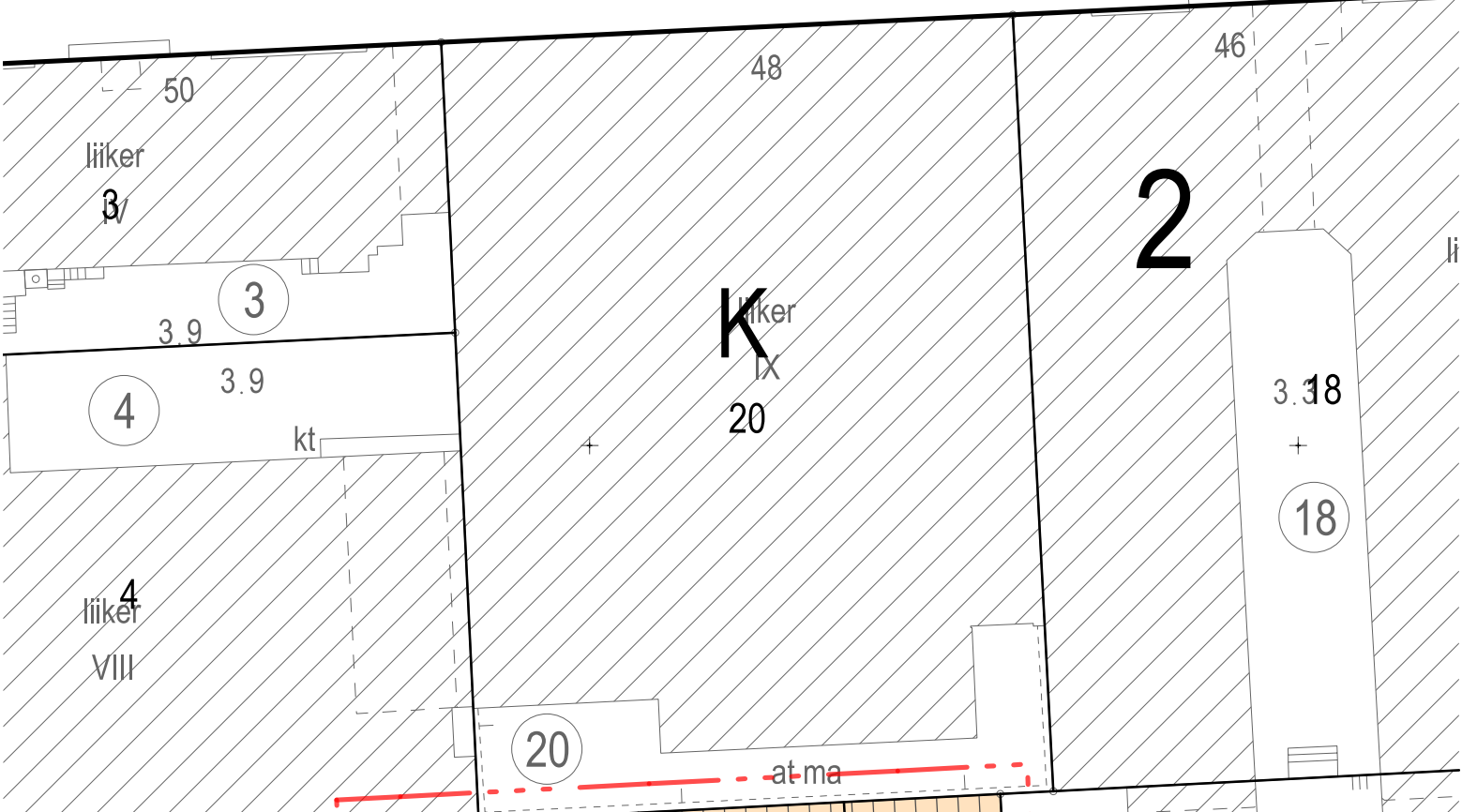
- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla 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.



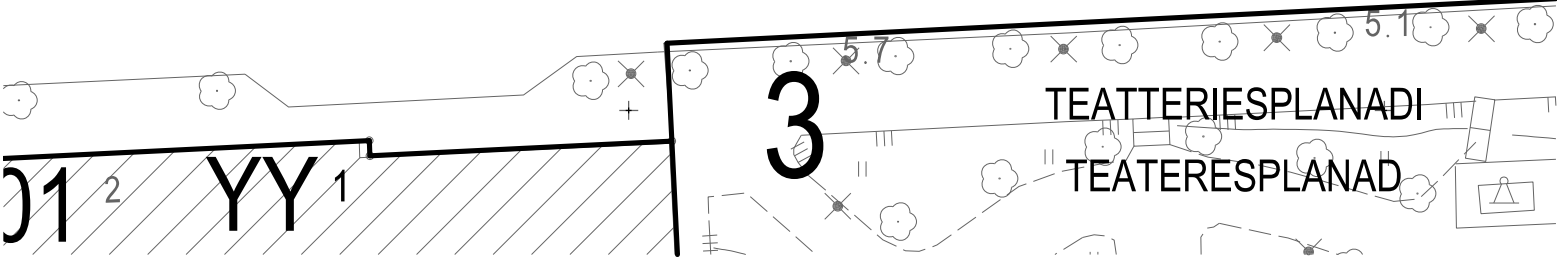
Ilmakuva  
Kluuvi, Pohjoisesplanadi

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Eteläinen yksikkö

DERSGATAN 3.4



POHJOISESPLANADI 5.8 NORRA ESPLANADEN 3K100



YY 1 2

TEATTERIESPLANADI  
TEATERESPLANAD

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

2008

Korttelin numero.

37

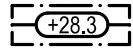
Ohjeellisen tontin numero.

9720+ma1640

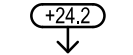
Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennus-oikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun maanpäällisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku maanalaisen kerrosalan enimmäismäärän.

II

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



Rakennuksen vesikatkon ylin sallittu korkeusasema.



Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikatkon leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema.



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



Rakennusala.



Rakennusala.



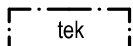
Maanalainen tekninen tila.



Valokatteisen tilan rakennusala.



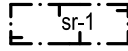
Valokatteisen tilan rakennusala. Valokatteen ylin sallittu korkeusasema on +25.00. Kate on suunniteltava ja toteutettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena ja rakennusten arkkitehtuuriin soveltuvaksi sekä ympäröivien rakennusten suojelutavoitteet huomioon ottaen. Kate on toteutettava läpinäkyvänä, rakenteiltaan mahdollisimman kevyenä ja siten, että rakennusten julkisivut hahmottuvat niiden läpi yhtenäisenä.



Rakennusalan osa, jolle saa sijoittaa ilmanvaihtokonehuoneen. Teknisten laitteiden on sijaittava rakennuksen ulko-seinien ja vesikatkon sisäpuolella.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

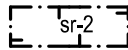


Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus.

Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja, vesikattoa, 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.

Arvokkaita sisätiloja ovat erityisesti pääporrashuone. Rakennus käsittää kerrostuneen rakennushistorian, jonka kaikilla kerrostumilla on arvoa kokonaisuudessa.

Valokatteen asennus ei saa aiheuttaa rakennuksen arkkitehtuuriin muutoksia tai purkamista.



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.

Rakennukseen saa tehdä rakennuksen ominaispiirteisiin sopiva korotus ilmanvaihtokonehuoneelle. Arvokkaita sisätiloja ovat erityisesti säilynyt vanha porrashuone.

Valokatteen asennus ei saa aiheuttaa rakennuksen arkkitehtuuriin muutoksia tai purkamista.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Yleisen jalankulun esteettömyys ja väljyys tulee säilyttää. Korttelin yleisen jalankulun väylien yhteys on järjestettävä Pohjoisesplanadilta Mikonkadun ja Aleksanterinkadun suuntaan.

## RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

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

Maantasokerros on varattava liike- ja palvelutiloiksi. Näissä tiloissa tulee olla suuret ikkunat ja riittävä määrä sisäänkäyntejä kadulta tai sisäpihalta.

Kellaritiloihin saa sijoittaa liiketiloja.

## RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

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

Maantasokerros on varattava liike- ja palvelutiloiksi. Näissä tiloissa tulee olla suuret ikkunat ja riittävä määrä sisäänkäyntejä kadulta tai sisäpihalta.

Kellaritiloihin saa sijoittaa liiketiloja.

## KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Pohjoisesplanadin kadun varrella maantasokerroksen julkisivuissa on oltava suuria ikkunoita.

Rakennus tulee liittymäkohdissa sovittaa yhteen naapurirakennusten kanssa.

Katolle ja julkisivuun sijoitettavien päätelaitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria. Päätelaitteiden ylin sallittu korkeusasema on enintään +35.0.

## PIHAT JA ULKOALUEET

Pihoille ei saa sijoittaa autopaikkoja eikä jätehuoltoa.

## YMPÄRISTÖTEKNIikka

Rakennus tulee suunnitella siten, että rakennuksen sisätiloissa saavutetaan melun, runkomelun ja tärinän osalta tilojen käyttötarkoitusten edellyttämät olosuhteet.

## RAKENNETTAVUUS

Orsi- ja pohjavedenpintaa ei saa alentaa työnaikaisesti, eikä pysyvästi.

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 katupuusutuksille, eikä haittaa tai vahinkoa kunnallistekniikan verkostoille.

Kellaritiloissa ei tarvitse rakentaa tonttien rajaseiniä. Jos rajaseiniä ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunnitella käsitellä alueita yhtenä kokonaisuutena riittävän paloteknisen turvallisuustason saavuttamiseksi.

Ennen tontin rajat ylittävän hankekokonaisuuden tai sen osan rakennusluvan myöntämistä tulee hakijan laatia selvitys palo- ja pelastusturvallisuudesta myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta koko rakentamisen tosiasialliselta vaikutusalueelta.

## ILMASTONMUUTOS – HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Tontilla ei edellytetä viherkertoimen tavoitetason saavuttamista.

## LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen tai maanalaisiin pysäköintitiloihin.

Autopaikkojen määrät ovat:

- toimistot enintään 1ap / 500 k-m<sup>2</sup>
- erikoistavarakauppa / liiketilat enintään 1ap / 200 k-m<sup>2</sup>

Pyöräpaikkojen määrä tontilla on vähintään 55 paikkaa.

Pyöräpaikoista vähintään 50 % on oltava katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Tontin huolto tulee järjestää rakennuksen tai koko korttelin yhteisen huolto- ja lastaustilan kautta, joka liittyy keskustan maanalaiseen huoltotunneliin. Tontin väliaikaista huoltoa saa järjestää tontin takapihalta, johon on ajoyhteys tontin 6 läpi Mikonkadulta. Mikäli huolto järjestetään takapihan kautta, tulee rakennusluvan yhteydessä laatia selvitys siitä, miten tontin huolto voidaan myöhemmin liittää keskustan maanalaisen huoltotunnelin kautta toimivaksi.

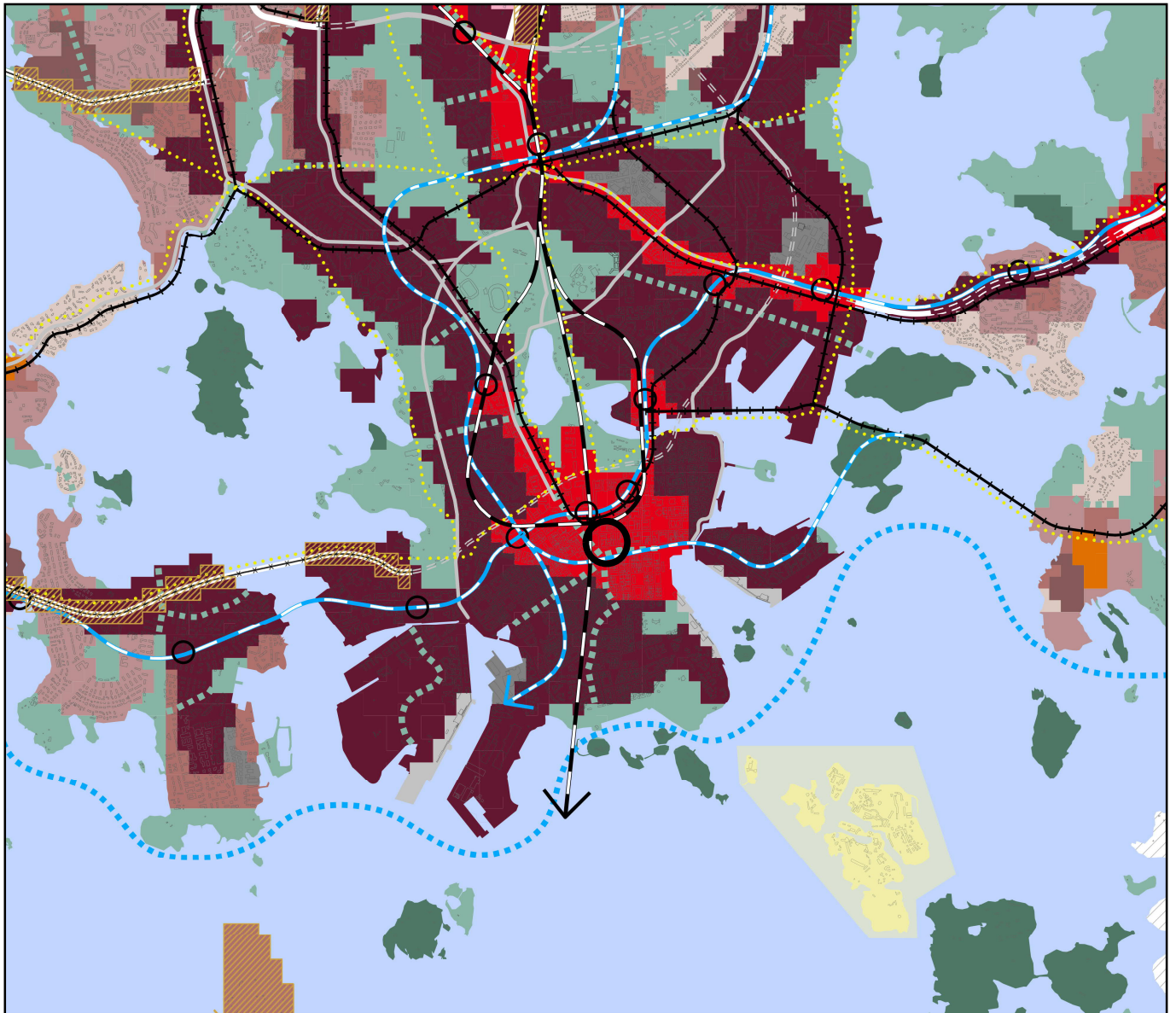
## TONTTIJAKO






















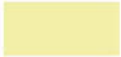

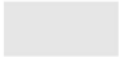





Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



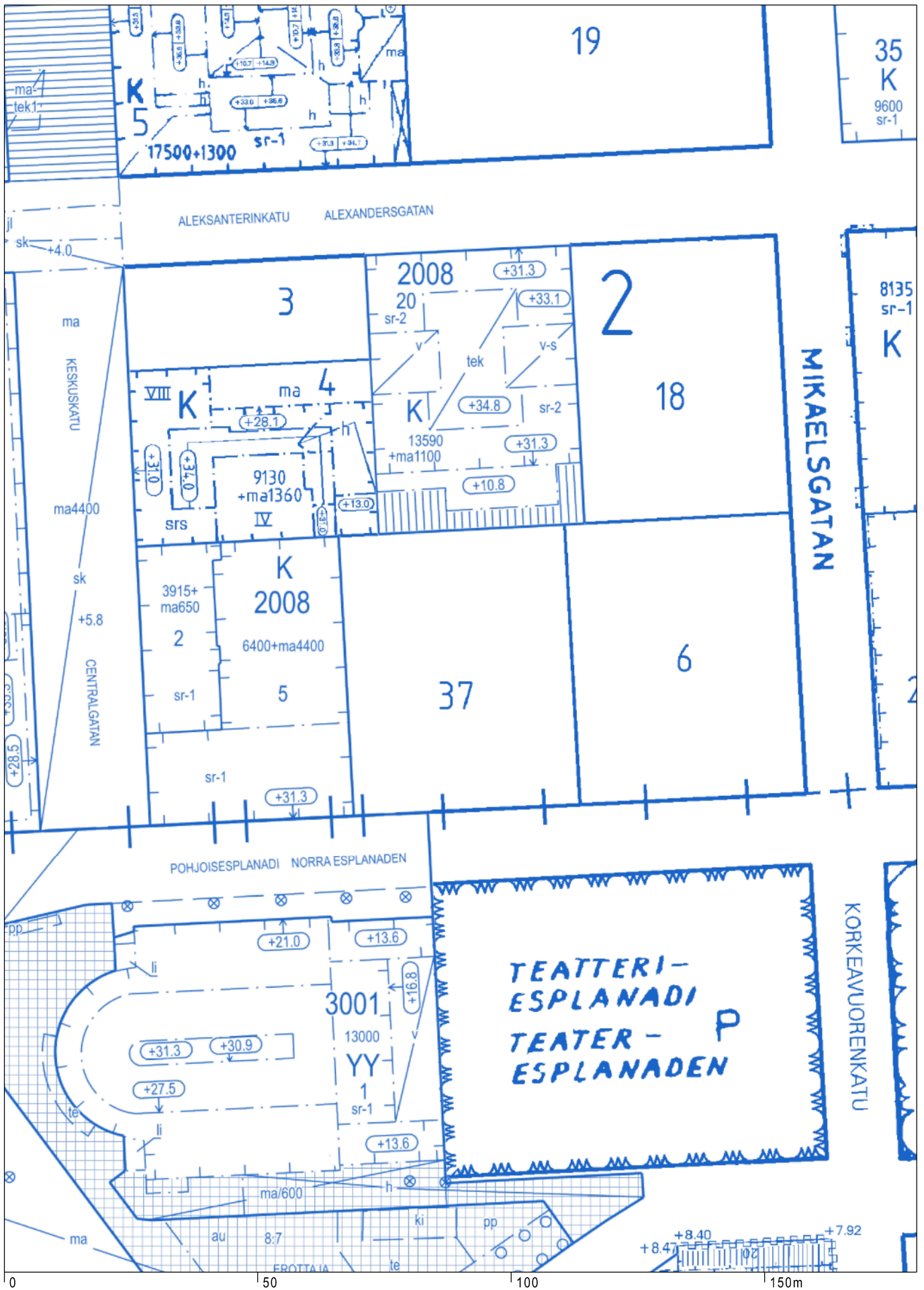
Havainnekuva  
Kluuvi, Pohjoisesplanadi 37

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Eteläinen yksikkö



	Liike- ja palvelukeskusta C1		Satama		Pikaraitiotie
	Kantakaupunki C2		Puolustusvoimien alue		Raideliikenteen yhteystarve
	Lähikeskusta C3		Virkistys- ja viheralue		Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai kadu eritasoliittymineen
	Asuntovaltainen alue A1		Merellisen virkistys- ja matkailun alue		Kaupunkibulevardi
	Asuntovaltainen alue A2		Viheryhteys		Pääkatu
	Asuntovaltainen alue A3		Rantaraitti		Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
	Asuntovaltainen alue A4		Vesialue		Baanaverkko
	Suomenlinnan aluekokonaisuus		Rautatie asemineen		Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
	Toimitila-alue		Metro asemineen		Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.
	Yhdyskuntateknisen huollon alue		Raideliikenteen runkoyhteys		





Ote ajantasa-asetakaavasta  
Kluuvi, Pohjoisesplanadi 37

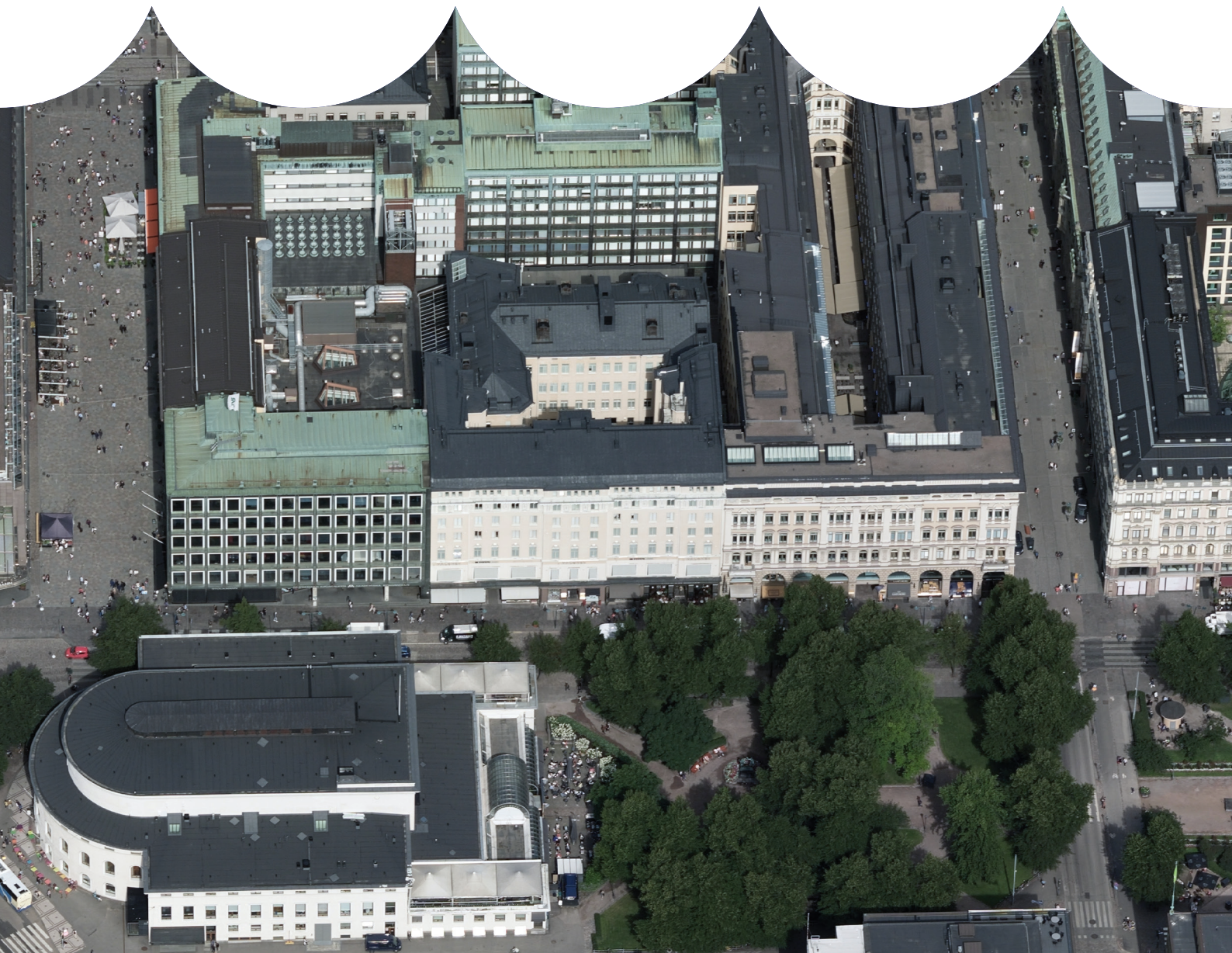
Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Eteläinen yksikkö



Pohjoisesplanadi 37 vuonna 1922

# Pohjoisesplanadi 37 asemakaavan muutos, suojelukohteet

kuvaliite 4.3.2024



# Pohjoisesplanadi 37

Carl Alexander Engel, 1839

Theodor Höijer, 1881

arkkitehtitoimisto Kiseleff & Heikel, 1891

arkkitehtitoimisto Borg, Sirén, Åberg, 1920

Carolus Lindberg, 1929



sr-1  
Erityisen  
arvokas  
rakennus



Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja, vesikattoa, 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.

Arvokkaita sisätiloja ovat erityisesti pääporrashuone. Rakennus käsittää kerrostuneen rakennushistorian, jonka kaikilla kerrostumilla on arvoa kokonaisuudessa.

Valokatteen asennus ei saa aiheuttaa rakennuksen arkkitehtuuriin muutoksia tai purkamista.



# Pohjoisesplanadi 37

Carl Alexander Engel, 1839

Theodor Höijer, 1881

arkkitehtitoimisto Kiseleff & Heikel, 1891

arkkitehtitoimisto Borg, Sirén, Åberg, 1920

Carolus Lindberg, 1929



sr-2  
Arvokas  
rakennus

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.

Rakennukseen saa tehdä rakennuksen ominaispiirteisiin sopiva korotuksen ilmanvaihtokonehuonetta varten.

Arvokkaita sisätiloja ovat erityisesti säilynyt vanha porrashuone.

Valokatteen asennus ei saa aiheuttaa rakennuksen arkkitehtuuriin muutoksia tai purkamista.



# Pohjoisesplanadi 37

Kaavan viitesuunnitelma 23.01.2024



Näkymä sisäpihalta.

Sisäpiha on muutettu lämpimäksi sisätilaksi ja katettu kauttaaltaan lasikatolla.  
Sisäpihalle on suunniteltu ravintoloiden tarjoilualueita.



# Sisällysluettelo

<i>Sijaintikartta 1:5000</i> .....	3
<i>Valokuvia kadulta</i> .....	4
<i>Ilmakuva kadun puolelta</i> .....	5
<i>Selostus rakennustoimenpiteistä</i> .....	6
<i>Asemapiirros 1:500</i> .....	7
<i>Muutoskaaviot 1:600</i> .....	8
<i>Pohjapiirustukset 1:300</i> .....	9
<i>Kerrosalalaskelmat</i> .....	13
<i>Kerrosalakaaviot 1:600</i> .....	14
<i>Valokuvia takapihalta</i> .....	15
<i>Ilmakuva takapihan puolelta</i> .....	16
<i>Polkupyöräpaikkalaskelma - 1.kerros 1:400 ja kellari 1:200</i> .....	17
<i>Kulku tontin läpi 1:500</i> .....	18
<i>Liittyminen keskustan huoltotunneliin 1:500</i> .....	19
<i>Pihasiiven katon korotus</i> .....	20
<i>Leikkaus A-A 1:200</i> .....	21
<i>Leikkaus B-B 1:200</i> .....	22
<i>Julkisivu etelään 1:200</i> .....	23
<i>Julkisivu pohjoiseen 1:200</i> .....	24
<i>Sisäpihan julkisivu pohjoiseen 1:200</i> .....	25
<i>Sisäpihan julkisivu länteen 1:200</i> .....	26
<i>Valokuvia sisäpihalta</i> .....	27
<i>Näkymä sisäpihalta</i> .....	28



Näkymä kadulta  
Katutason liiketilojen suurten ikkunoiden yllä on avonaisia markiiseja. Kulku sisäpihalle tapahtuu porttikongin läpi.

Pohjoisesplanadi 37  
23.01.2024

2/28

JKMM Arkkitehdit  
Lapinrinne 3  
00100 Helsinki  
www.jkmm.fi



Sijaintikartta 1:5000



Pohjoisesplanadi 37  
23.01.2024

JKMM Arkkitehdit  
Lapirinne 3  
00100 Helsinki  
www.jkmm.fi



## Valokuvia kadulta



Valokuva Pohjoisesplanadin talorivistöstä kohti Mannerheimintietä. Lähimpänä oikealla näkyy Pohjoisesplanadi 35 ja 37, niiden jatkeena ovat Akateeminen kirjakauppa ja Stockmannin tavaratalo, taustalla näkyy Mannerheimintien toimistorakennuksia.



Pohjoisesplanadi katsottuna ruotsalaisen teatterin nurkalta kohti Mikonkatua. Lähimpänä vaemmalla näkyy Akateeminen kirjakauppa ja sen vieressä keskellä kuvaa on Pohjoisesplanadi 37.

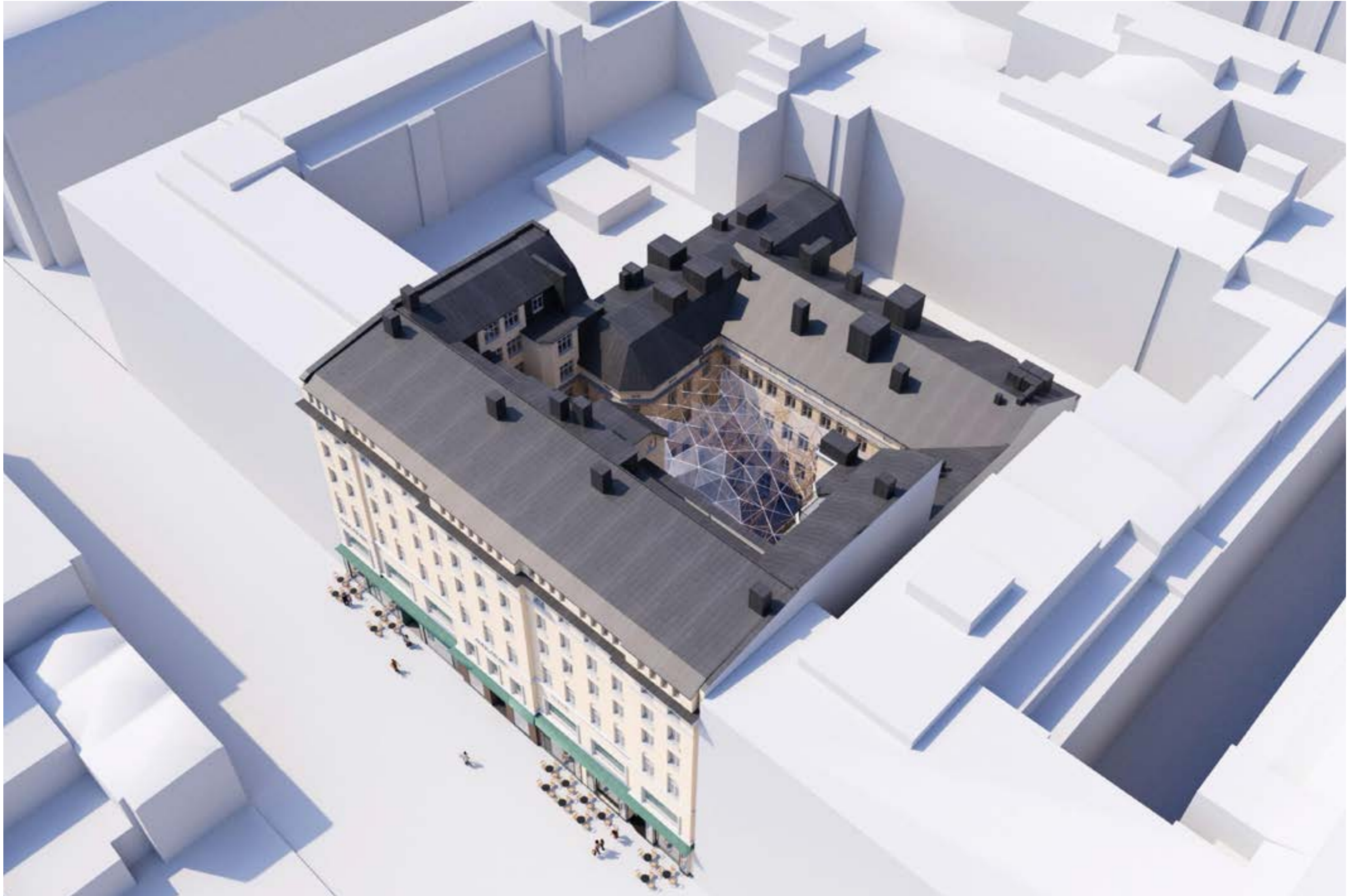
Valokuva suoraan edestäpäin kohti julkisivua. Kuvassa näkyy vasemmalla hie-  
man Akateemisen kirjakaupan julkisivua ja sen vieressä osa Pohjoisesplanadi  
37:n julkisivusta. Katutasossa näkyy lähimpänä Akateemista kirjakauppa  
oleva liiketila, porttikongi ja sen oikealla puolella olevat kaksi liikehuoneistoa.

Pohjoisesplanadi 37  
23.01.2024

4/28

JKMM Arkkitehdit  
Lapinrinne 3  
00100 Helsinki  
www.jkmm.fi





# Selostus rakennustoimenpiteistä

## LÄHTÖKOHDAT

Stockmannin korttelista alkava ja Presidentinlinnaan päättyvä Pohjoisesplanadin rakennusrintama on kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti Helsingin keskustan hienoimpia rakennettuja kulttuurimaisemia. Pohjoisesplanadi 37 edustaa vanhimmilta osiltaan alueen varhaisinta rakennuskantaa. 1839 rakennettu kaksikerroksinen kaupunkipalatsi muodostaa edelleen Esplanadille suuntautuvan julkisivun ytimen. Rakennusta on sittemmin korotettu ja laajennettu useissa vaiheissa. Myös tilojen käyttötarkoitus on vaihdellut historian saatossa. Nykyinen kokonaisuus koostuu siis useista historiallisista kerrostumista, mikä perustelee hallitun muutoksen ja täydennysrakentamisen mahdollisuutta edelleenkin.

Nykytilanteessa kiinteistön potentiaalia ei ole täysin hyödynnetty. Komea kaupunkitalo on jäänyt vähemmälle huomiolle Akateemisen kirjakaupan ja Wreden Pasaasin välissä. Pohjoisesplanadin vilkas jalankulkijavirta sivuaa rakennusta, mutta ohikulkijat vierailevat ainoastaan suoraan kadulle avautuvissa muutamissa liiketiloissa. Rakennuksen ja sen sijainnin lähtökohdat tarjoavat kuitenkin hyvät mahdollisuudet houkuttelevuuden nostamisesta aivan uudelle tasolle.

## TAVOITTEET

Helsingin ydinkeskustan kaupallinen toimivuus on murrosvaiheessa. Sekä verkkokauppa että helposti autolla saavutettavat uudet kauppakeskukset haastavat perinteisiä vanhan kaupungin kivijalkaliiketiloija. Useita merkittäviä liikemerkkejä on aivan viime aikoina poistunut sekä Aleksanterinkadun että Esplanadin kortteleista. Suuret keskustatavaratalot ovat myös haastavassa tilanteessa.

Keskustan vahvuutena on kuitenkin edelleen historiallisen urbaanin ympäristön tarjoama ainutkertainen elämyksellisyys. Kaupallisen tarjonnan painopisteen voikin nähdä olevan siirtymässä vähittäiskaupasta elämyksiin perustuviin palveluihin, kuten ravintola- ja tapahtumatoimintoihin. Näistä hyötyvät myös korkeatasoiset toimitilat, joten niiden kysyntä säilynee edelleen vahvana tulevaisuuden ydinkeskustassa.

Pohjoisesplanadi 37: ää voidaan kehittää siten, että muutos palvelee kiinteistönomistajan kaupallisia tavoitteita ja samalla parantaa ydinkeskustan elävyyttä yleisesti. Rakennuksen toiminnallisuuden kohentaminen säteilee positiivista energiaa ympäröiviin kiinteistöihin ja kortteleihin.

Kaupallisten tavoitteiden saavuttamiseksi myös rakennuksen tehokkuuden lisääminen on toivottavaa. Tämä on mahdollista saavuttaa harkitulla lisäkerrosalan täydennysrakentamisella sekä olemassa olevien tilojen toiminnallisuuden parantamisella. Näissä ohjaavana tekijänä tulee olla kohteen kulttuuri- ja rakennushistorialliset sekä kaupunkikuvalliset arvot.

Tontin merkittävin edelleen hyödyntämätön tilavaraus on sisäpiha, joka toimii nykytilanteessa muutaman auton pysäköintipaikana. Pihan käyttöönotto tarjoaa merkittävästi lisää arvokasta katutasen tilaa, joka mahdollistaa koko rakennuksen aktivoinnin. Tällöin houkutteleva julkinen vyöhyke ei rajoitu vain Esplanadille avautuviin liiketiloihin vaan katettu keskustila johdattaa kävijän korttelin sisäosiin ja ylempiin kerroksiin. Sisäpihalta yhteys jatkuu myös viereiselle tontille ja Vanhalle Kauppakujalle.

## SUUNNITELMA

Rakennuksen sisäpiha katetaan kauttaaltaan lasikatolla, jolloin piha sekä siihen johtavat porttikäytävät muuttuvat lämpimäksi sisätilaksi. Katetusta sisäpihasta tavoitellaan avaraa, valoisa ja laadukasta tilaa. Lasikaton paino tuodaan sisäpihan keskelle omille perustuksilleen. Vanhoihin seiniin ja niiden perustuksiin tukeutuminen olisi riskialtista. Lasikatto asettuu sisäpihan nykyisen räystäslinjan alapuolelle ja ylimmän ikkunarivin yläpuolelle, jolloin muutokset nykyisiin pihajulkisivuihin ovat maltillisia. Katon rakenneratkaisussa ja detaljoinnissa painotetaan rakenteen läpinäkyvyyttä ja yläpuolisten julkisivupintojen näkymistä pihatasaolta.

Kellariin sijoitetaan uutta liiketilaa. Sisäpihan alapuolella olevat tekniset tilat muutetaan liiketilaksi siirtämällä siinä olevat tekniset tilat kellarin reuna-alueille. Kellariin lisätään myös uutta tilaa laajentamalla tiloja kaivamattomalle alueelle. Sisäpihalta avataan kulkuyhteys kellariin.

Sisäpiha avautuu myös takapihalle ja sitä kautta muiden kortteleiden kävelyalueisiin, jolloin tontin läpi kulkeva julkinen kävely-yhteys säilyy. Kiinteistön huoltoyhteys takapihan ja naapurikiinteistön kautta tulee toimimaan jatkossakin nykyisen kaltaisena. Rakennuksen sisäistä tavaraliikennettä sujuvoitetaan uudella tavarahissillä, joka mahdollistaa koko rakennuksen tavara- ja jätehuollon takapihalta kellarikerroksen yhteiselle huoltoalueelle ja sitä kautta kerroksiin. Suunnitelmassa varaudutaan myös mahdollisuuteen liittyä kaupungin huoltotunneliin. Tunnelin tavarahissin tilavaraus on esitetty naapurirakennukseen ja siitä on mahdollista saada oma käynti kellarikerroksen yhteiselle huoltoalueelle.

1. kerros sekä kellarikerros suunnitellaan pääosin ravintolakäyttöön. Tämä vaatii lisää tilaa toimintaa tukevalle tekniikalle varsinkin ilmanvaihdon osalta. Tarvittavat uudet pystykuilut rakennetaan pääosin rakennusmassan sisäpuolelle. 5. kerroksen iv-konehuoneen osuutta rakennuksen länsisiivessä on laajennettu koko siiven matkalle ja katon muoto ja harjakorkeus on muutettu niin, että harja on samassa korkeudessa kuin viereisen pohjoissiiven harja. Konehuoneen uusi katto on muodoltaan aumakatto. Katon sivuräystäät pidetään entisessä korkoasemassaan.

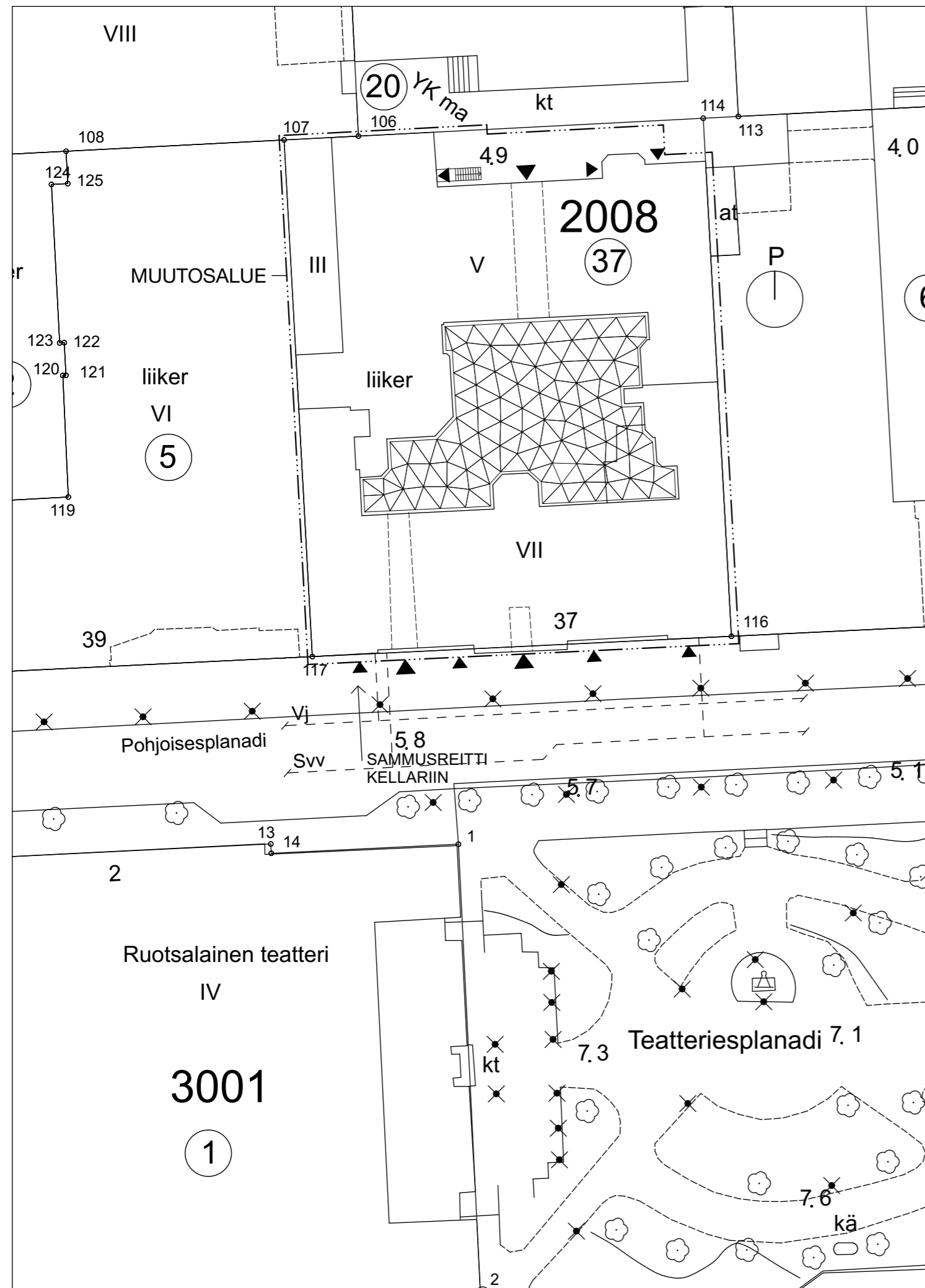


Näkymä ravintolasta sisäpihalle, etualalla on ravintolan sisäänkäyntiovi avoimna yhteiskäyttöiselle pihalle.

Pohjoisesplanadi 37  
23.01.2024

JKMM Arkkitehdit  
Lapinrinne 3  
00100 Helsinki  
www.jkmm.fi

# Asemapiirros 1:500



Ritning till stadsplan-  
ändring berörande  
delning av tomt 117  
vid Norra Esplanadgatan i kvarteret 95<sup>b</sup> i  
II stadsdelen av Hel-  
singfors.

Asemakaavan muutos-  
piirustus käsittevä Pö-  
hön Esplanadikadun  
tomtin 117 jakamista  
kattelisti 95<sup>b</sup> II kva-  
ringin osassa Hel-  
singissä.



Voimassa oleva kaava vuodelta 1921.

Olemassa oleva kerrosala	11 991 kem <sup>2</sup>
Lisätty kerrosala	709 kem <sup>2</sup>
<b>Kerrosala yhteensä</b>	<b>12 700 kem<sup>2</sup></b>

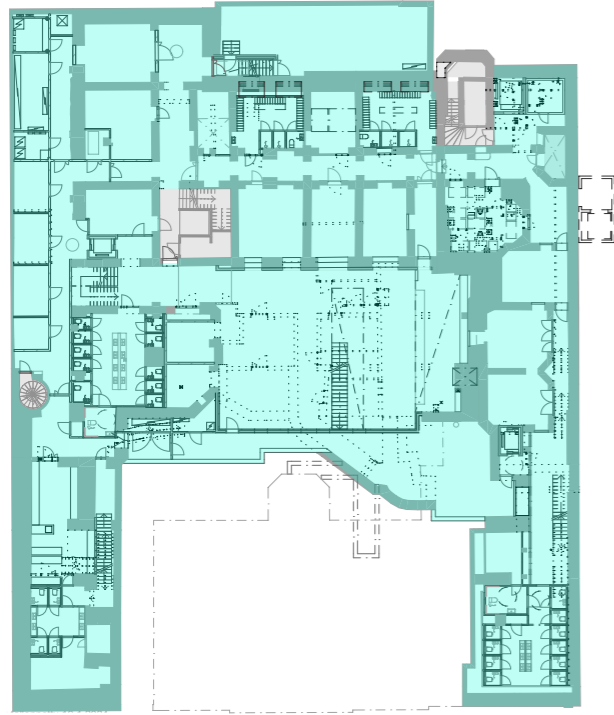
Voimassa oleva ase-  
makaava vuodelta 1921.

Pohjoisesplanadi 37  
23.01.2024

JKMM Arkkitehdit  
Lapinrinne 3  
00100 Helsinki  
www.jkmm.fi



# Muutoskaaviot 1:600

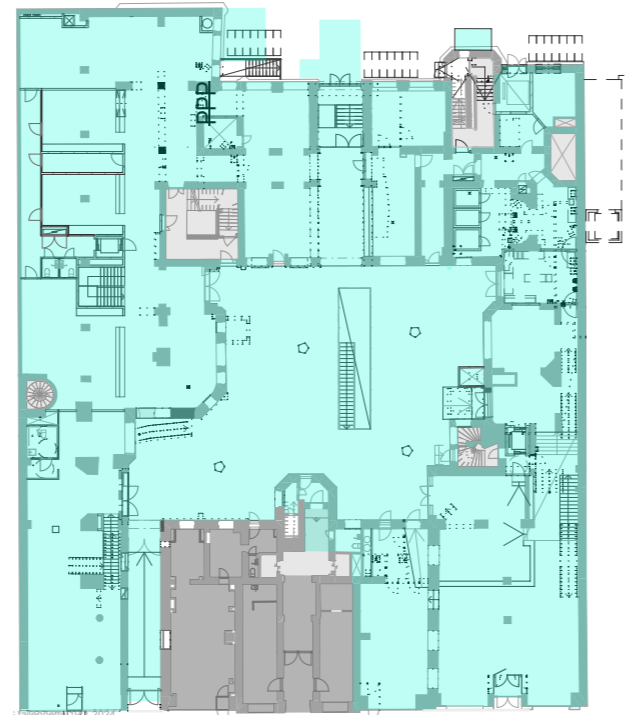


## KELLARI KERROS

**MUUTOSALUE 1250m<sup>2</sup>, muutosaste 90%**

- TILOJEN PERUSKORJAUS
- LAAJENNUS KAIVAMATTOMALLE ALUEELLE
- TILA MUUTOKSIA RAVINTOLA KÄYTTÖÖN

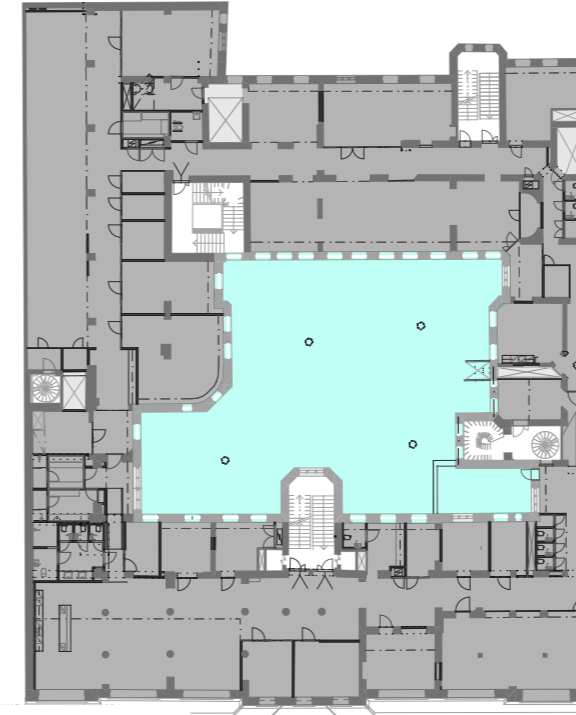
**MUUTOSALUEEN ULKOPUOLINEN ALUE**



## 1. KERROS

**MUUTOSALUE 1230m<sup>2</sup>, muutosaste 90%**

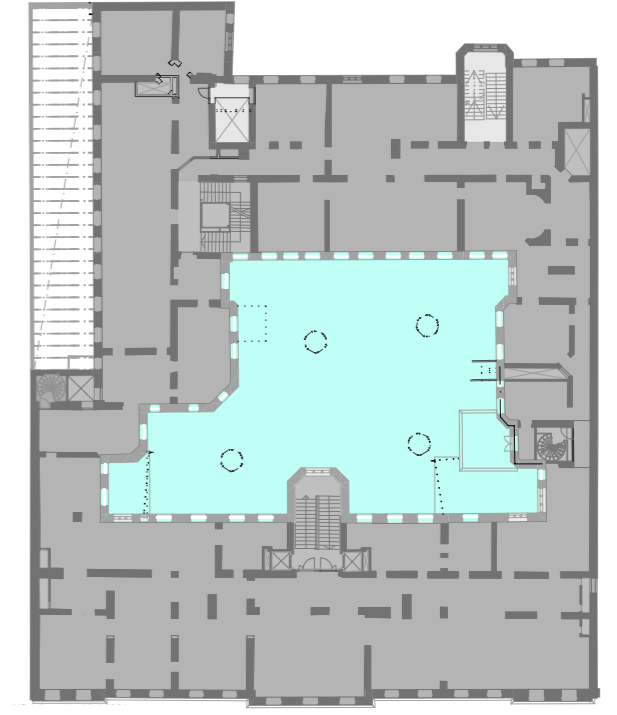
- LIIKETILOJEN LAAJENNUS JA PERUSKORJAUS
- SISÄPIHA KATETAAN JA MUUTETAAN SISÄTILAKSI
- PORTTIKÄYTÄVÄT MUUTETAAN SISÄTILAKSI



## 2. KERROS

**MUUTOSALUE 30m<sup>2</sup>, muutosaste 100%**

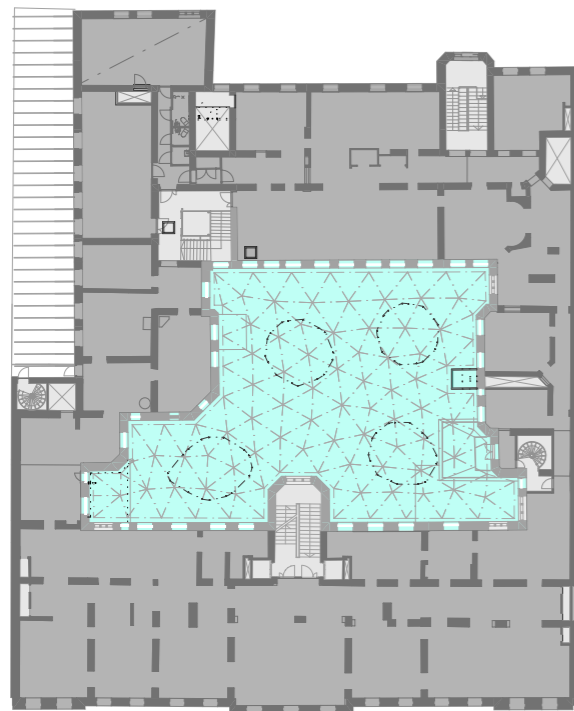
- UUDEN KATOKSEN TERÄSPILARIT
- SISÄPIHAN IKKUNOIDEN PALOLUOKITUS



## 3. KERROS

**MUUTOSALUE 3m<sup>2</sup>, muutosaste 100%**

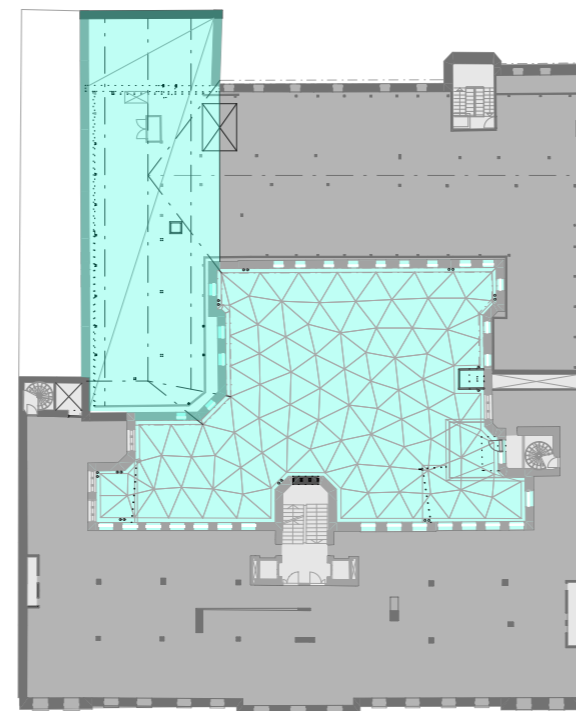
- UUDEN KATOKSEN TERÄSPILARIT
- SISÄPIHAN IKKUNOIDEN PALOLUOKITUS



## 4. KERROS

**MUUTOSALUE 3m<sup>2</sup>, muutosaste 100%**

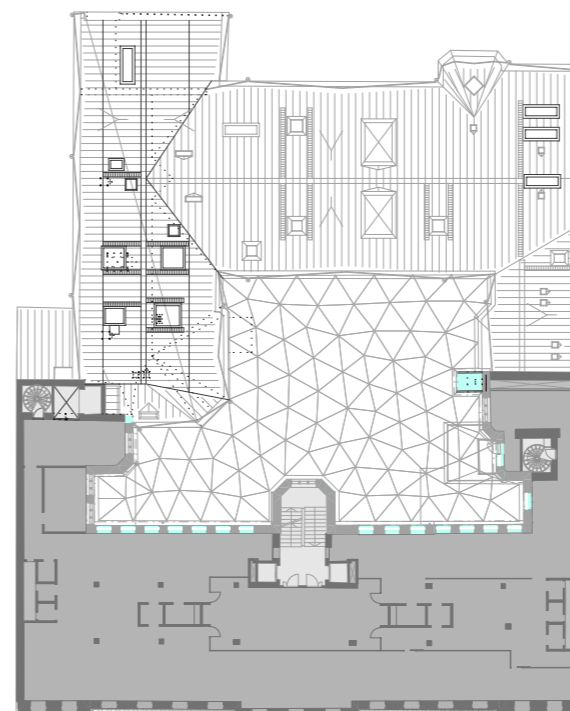
- SISÄPIHAN LASIKATE



## 5. KERROS

**MUUTOSALUE 355m<sup>2</sup>, muutosaste 100%**

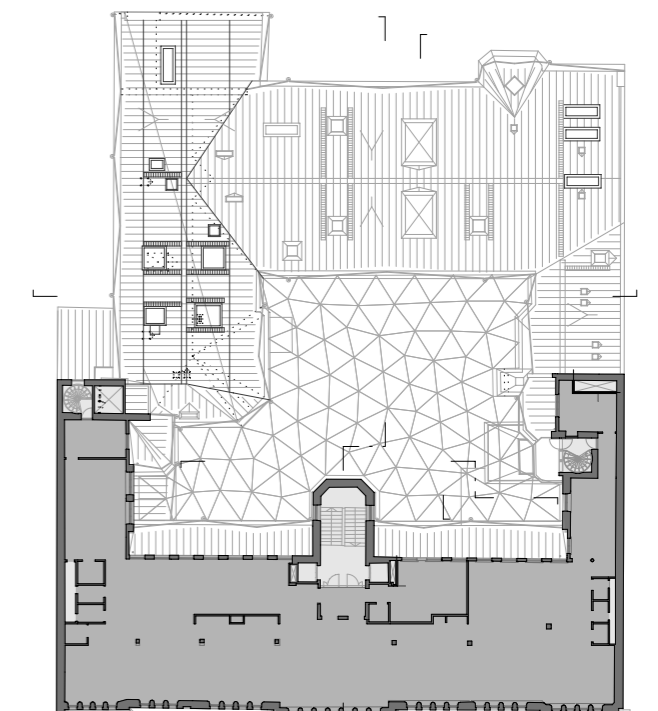
- IV-KONEHUONEEN LAAJENNUS JA KOROTTAMINEN
- TATE MUUTOKSIA



## 6. KERROS

**MUUTOSALUE 5m<sup>2</sup>, muutosaste 100%**

- VESIKATON IV-PÄÄTELAIKKEET



## 7. KERROS, EI MUUTOKSIA

Pohjapiirroksat kerroksittain kellarista seitsemänteen kerrokseen asti.

Pohjissa esitetty kunkin kerroksen muutosalueet.

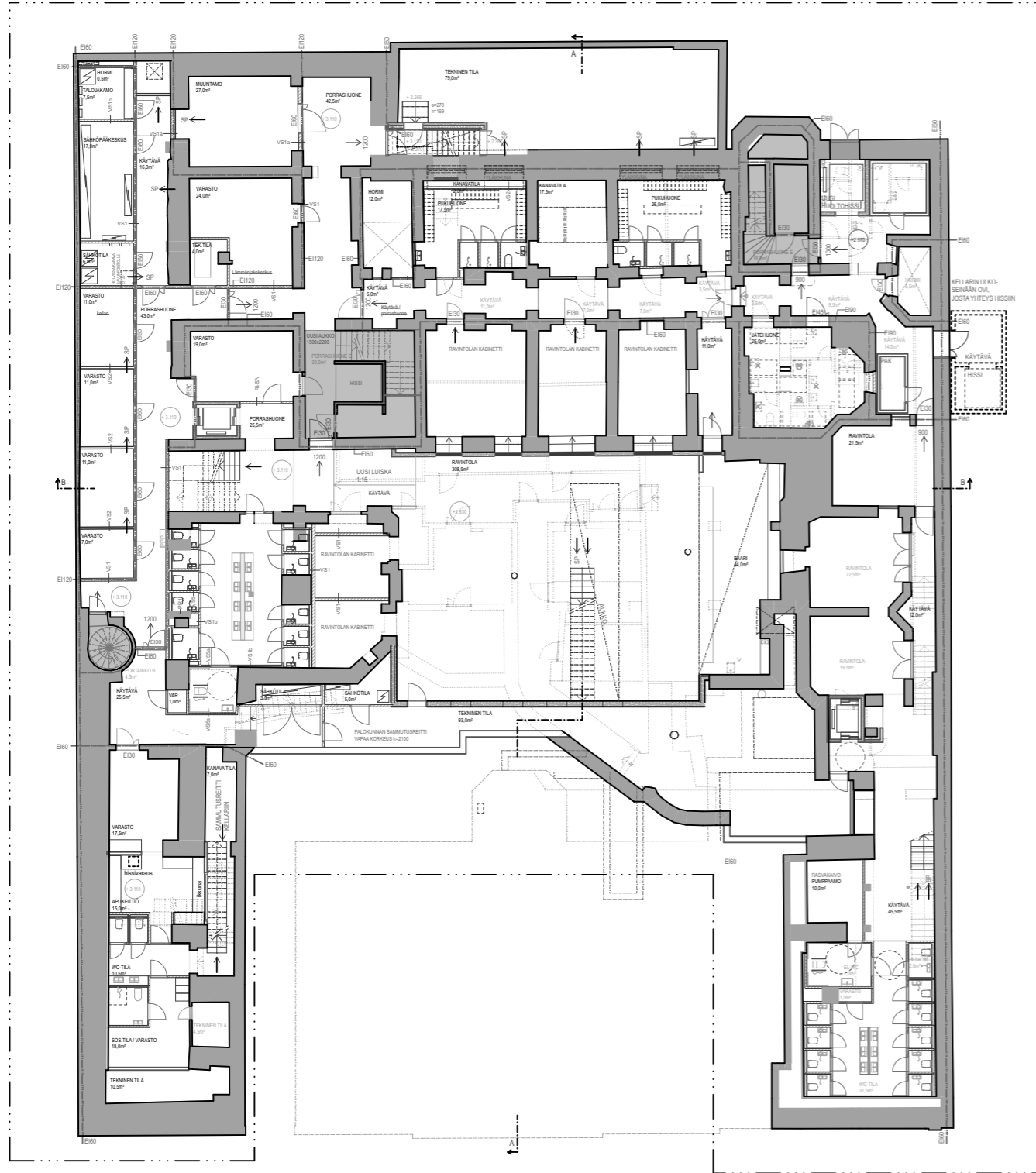
Pohjoisesplanadi 37  
23.01.2024

8/28

JKMM Arkkitehdit  
Lapinrinne 3  
00100 Helsinki  
www.jkmm.fi



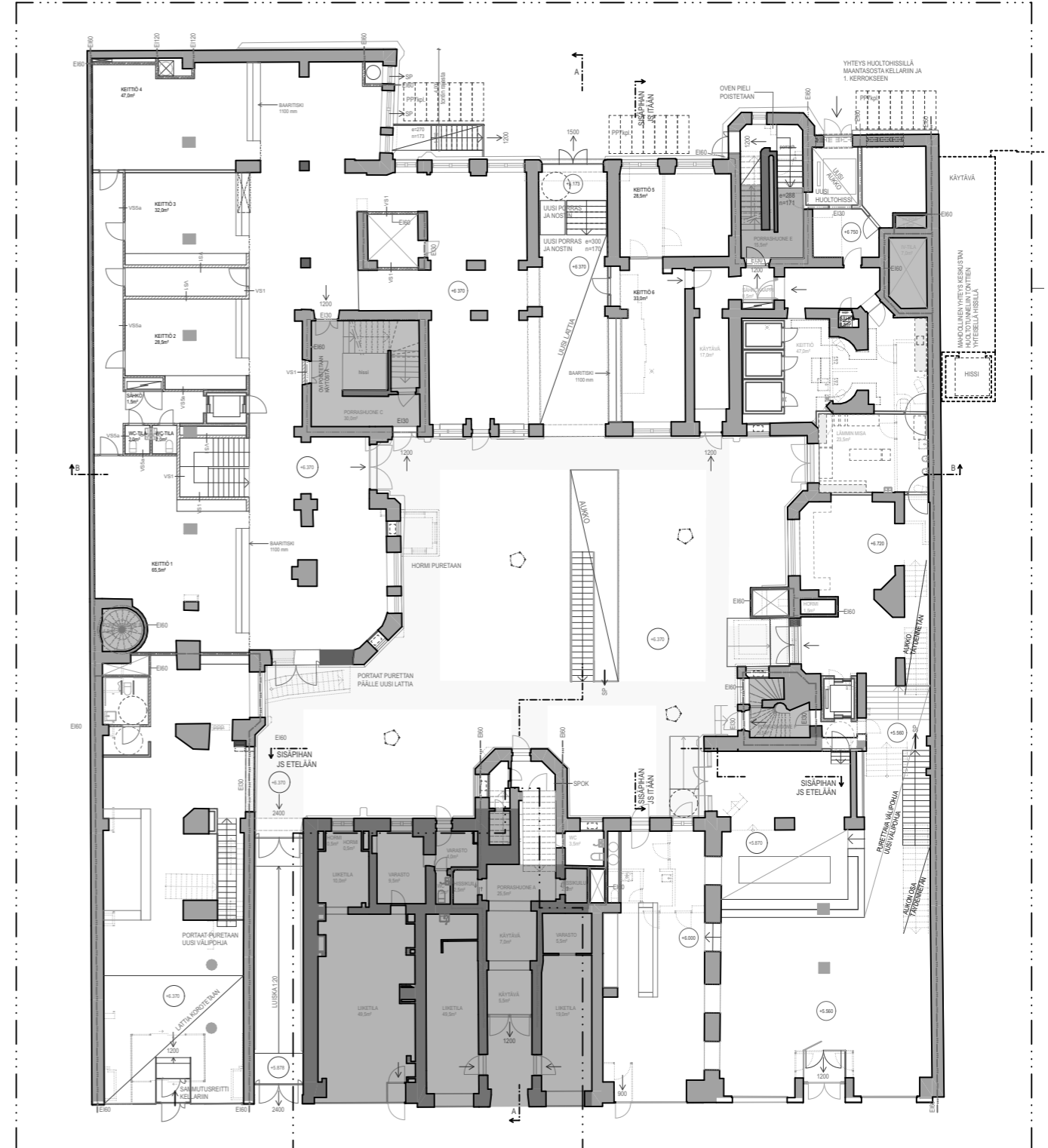
# Pohjapiirustukset 1:300



■ MUUTOSALUEEN ULKOPUOLINEN ALUE  
- PORRASHUONEET, HORMIT

Kellarikerros muutetaan ravintolakäyttöön.

Suoraan sisäpihan alapuolella olevat kellaritilat otetaan yleisökäyttöön ja siinä olevat tekniset tilat siirretään kellarin reuna-alueille. Kellariin lisätään myös uutta tilaa sisäpihan kaivattomalta osuudelta.



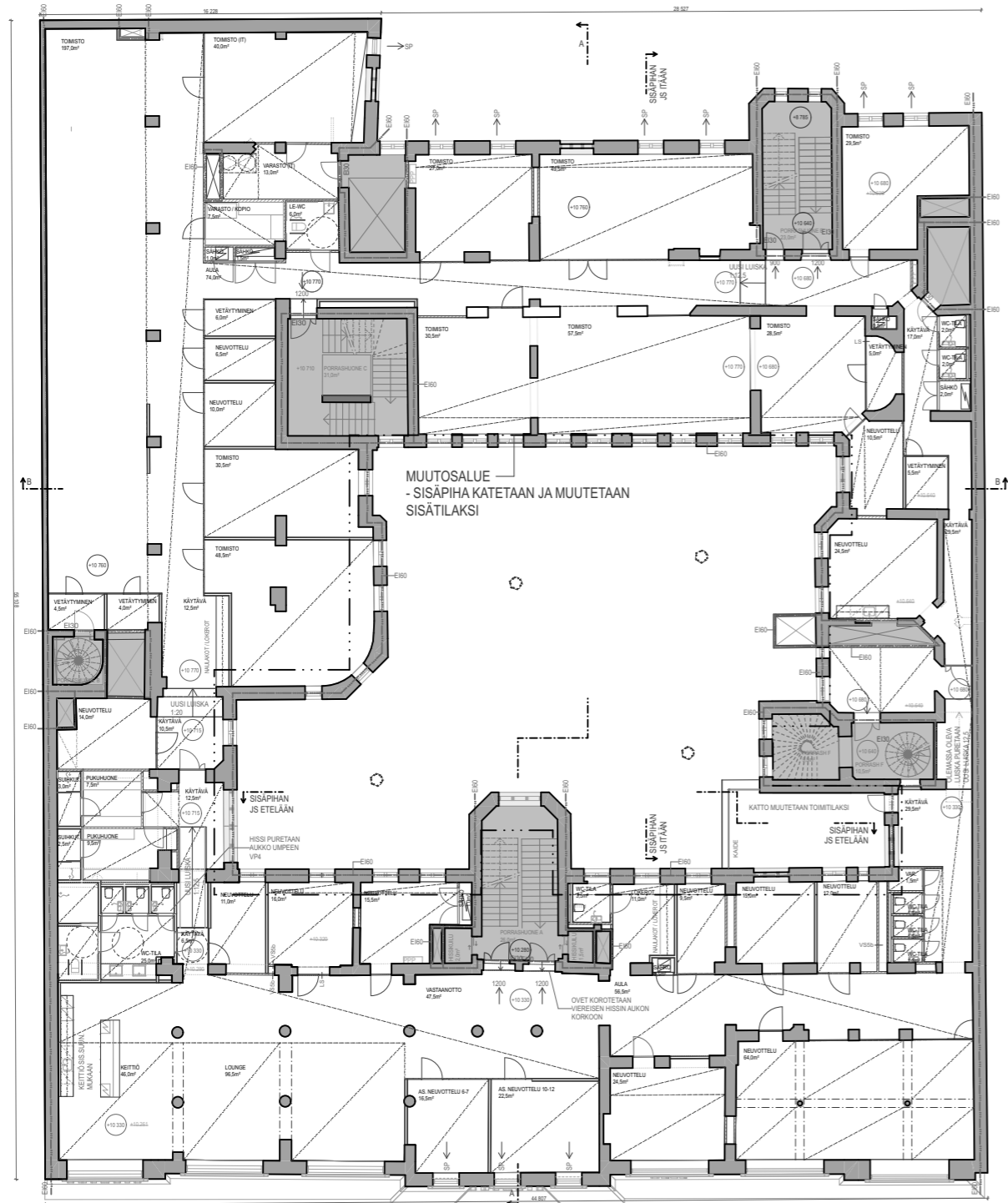
■ MUUTOSALUEEN ULKOPUOLINEN ALUE  
- PORRASHUONEET, HORMIT  
■ MUUTOSALUEEN ULKOPUOLINEN ALUE  
- LIIKETILÄ, EI TOIMENPITEITÄ, TILAT KÄYTTÖSSÄ MUUTOKSEN AIKANA

1. kerros suunnitellaan pääosin ravintolakäyttöön.

Sisäpiha katetaan ja sekä sisäpiha että siihen johtavat porttikäytävät muutetaan lämpimäksi sisätilaksi. Sisäpihan lattian tehdään kulkuaukko kellarin.



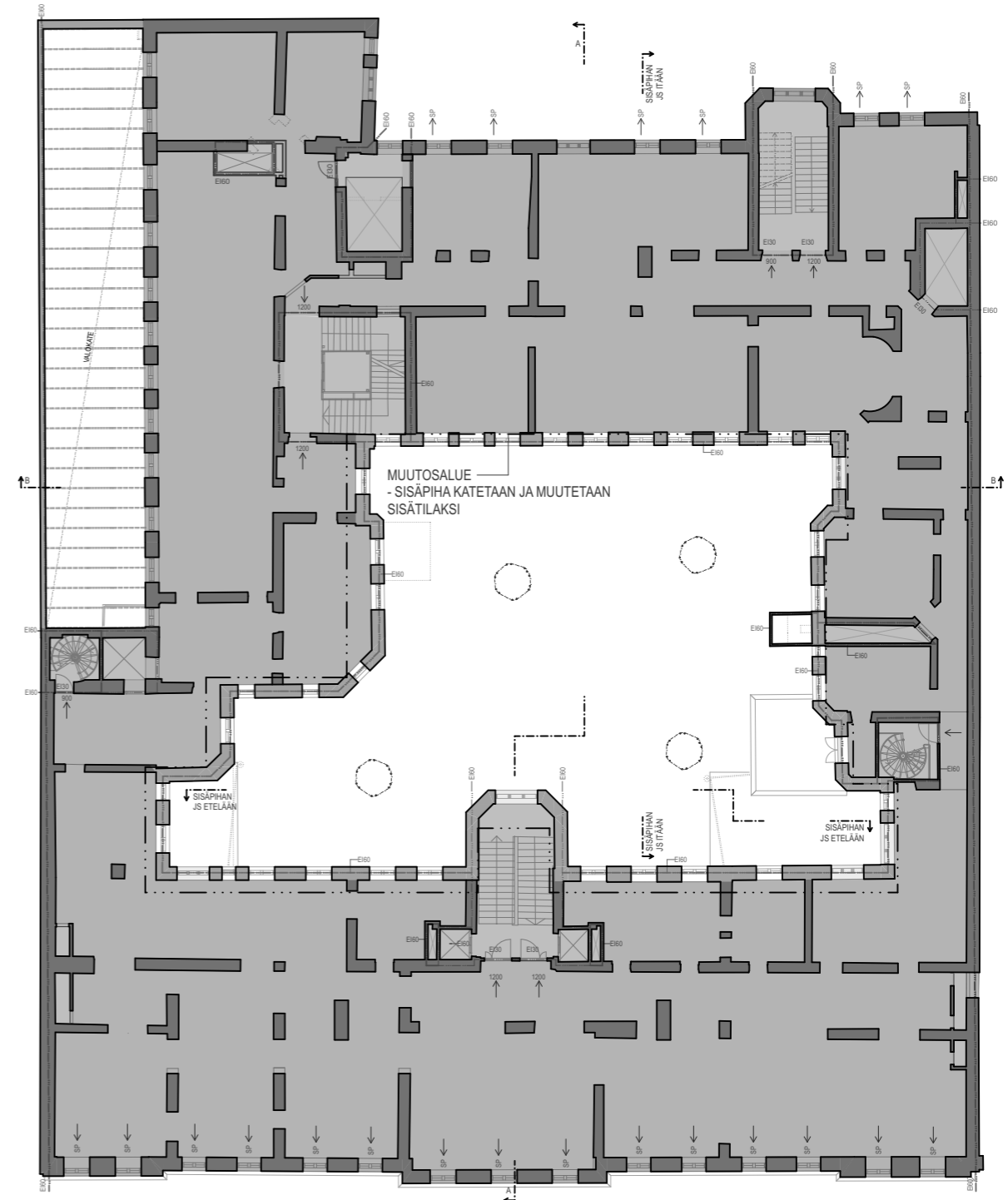
# Pohjapiirustukset 1:300



- MUUTOSALUEEN ULKOPUOLINEN ALUE  
- PORRASHUONEET, HORMIT
- MUUTOSALUEEN ULKOPUOLINEN ALUE  
- TOIMISTO

2.kerros muutetaan toimistotilaksi.

Yksikerroksisen osan katto muutetaan sisäpihalle avautuvaksi terrassiksi toisen kerroksen toimistolle.

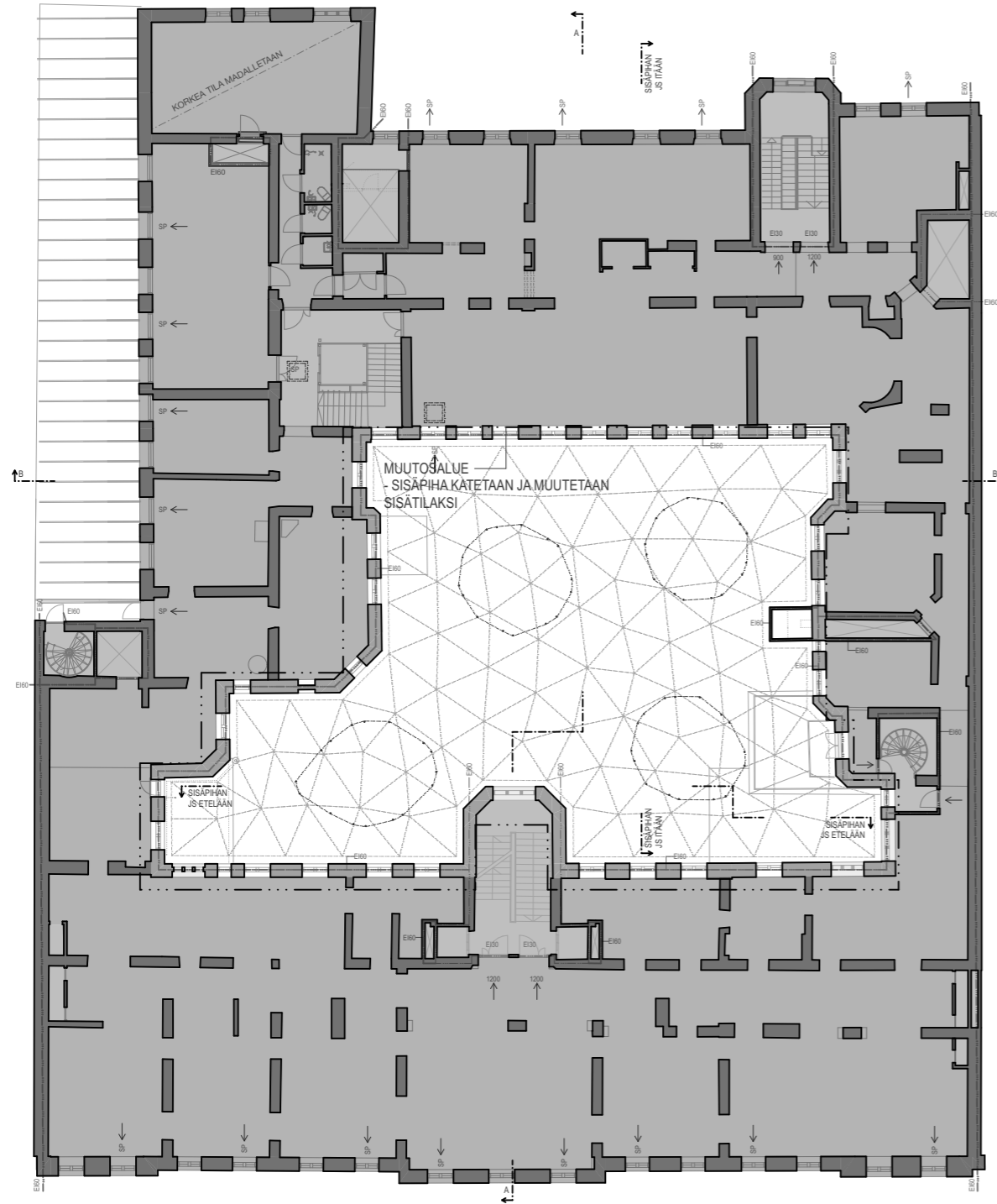


- MUUTOSALUEEN ULKOPUOLINEN ALUE  
- PORRASHUONEET, HORMIT
- MUUTOSALUEEN ULKOPUOLINEN ALUE  
- TOIMISTO, EI TOIMENPITEITÄ

3. kerros säilytään toimistoina.

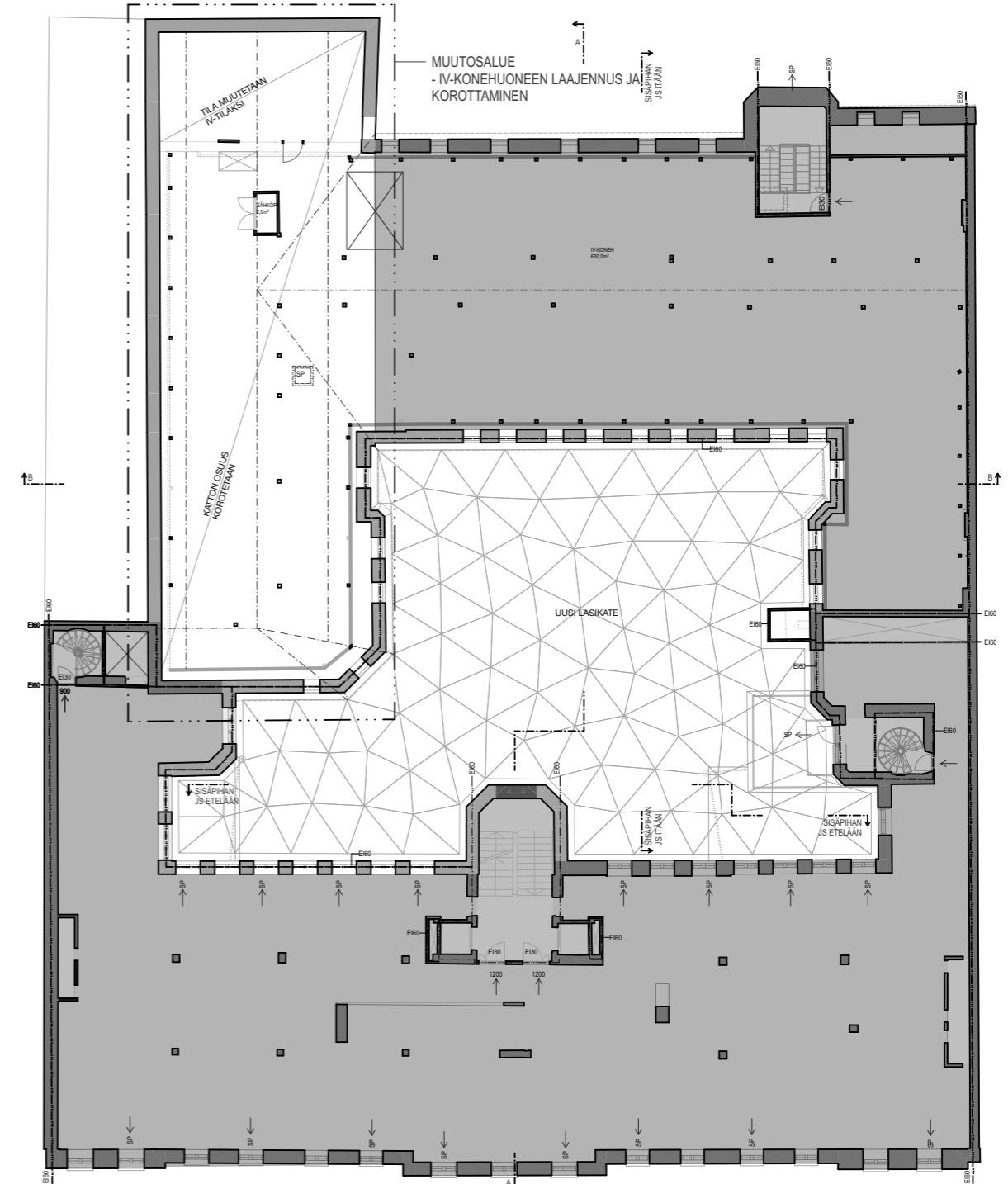
Toimistotilat laajenevat sisäpihalle, siten että matalan osan katto muutetaan sisäpihalle avautuvaksi terrassiksi.

# Pohjapiirustukset 1:300



- MUUTOSALUEEN ULKOPUOLINEN ALUE  
- PORRASHUONEET, HORMIT
- MUUTOSALUEEN ULKOPUOLINEN ALUE  
- TOIMISTO, EI TOIMENPITEITÄ, TILAT KÄYTÖSSÄ MUUTOKSEN AIKANA

4. kerros säilyy toimistoina.

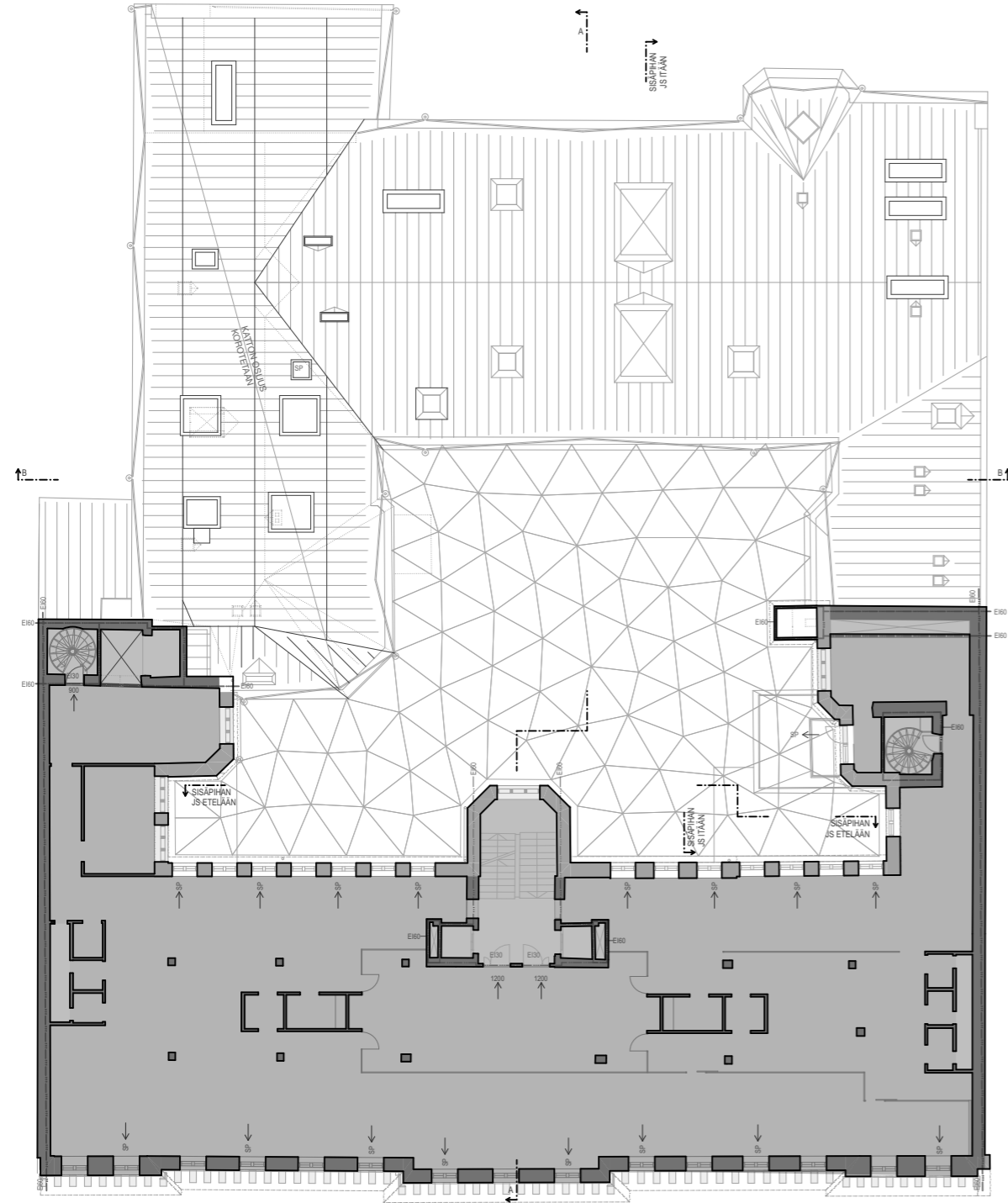


- MUUTOSALUEEN ULKOPUOLINEN ALUE  
- PORRASHUONEET, HORMIT
- MUUTOSALUEEN ULKOPUOLINEN ALUE  
- TOIMISTO, EI TOIMENPITEITÄ, TILAT KÄYTÖSSÄ MUUTOKSEN AIKANA  
- IV-KONEHUONE

5. kerros Toimistotilat säilyvät toimistoina.  
Ilmanvaihtokonehuonetta laajennetaan ja korotetaan.

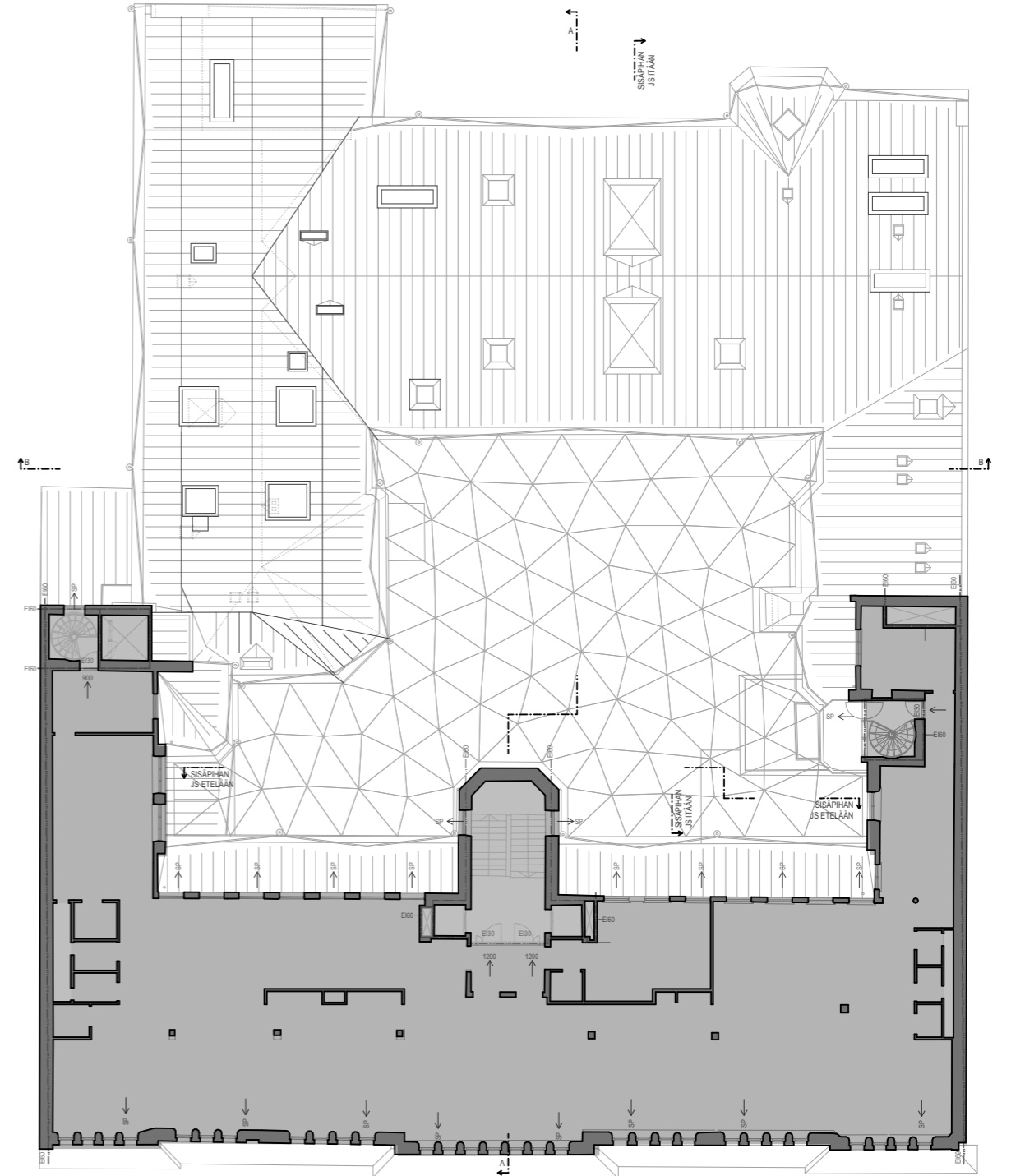


# Pohjapiirustukset 1:300



- MUUTOSALUEEN ULKOPUOLINEN ALUE  
- PORRASHUONEET, HORMIT
- MUUTOSALUEEN ULKOPUOLINEN ALUE  
- TOIMISTO, EI TOIMENPITEITÄ, TILAT KÄYTTÖSSÄ MUUTOKSEN AIKANA

6. kerros säilyy toimistoina.



- MUUTOSALUEEN ULKOPUOLINEN ALUE  
- PORRASHUONEET, HORMIT
- MUUTOSALUEEN ULKOPUOLINEN ALUE  
- TOIMISTO, EI TOIMENPITEITÄ, TILAT KÄYTTÖSSÄ MUUTOKSEN AIKANA

7. kerros säilyy toimistoina.

# Kerrosalalaskelmat

OLEMASSA OLEVA KERROSALA		
Kerros	Tila	Pinta-ala
KELLARI	RAVINTOLA JA SITÄ PALVELEVAT TILAT	1405
	VARASTO	94
	VARASTO	85
1.KERROS		
	LIIKETILA	250
	RAVINTOLA	1508
2.KERROS		
	TOIMISTO	1796
3.KERROS		
	TOIMISTO	1633
4.KERROS		
	TOIMISTO	1631
5.KERROS		
	TOIMISTO	817
6.KERROS		
	TOIMISTO	818
7. KERROS		
	TOIMISTO	709
		10 746 m <sup>2</sup>

LISÄKERROSALA - TALOTEKNIikka JA RAKENNUKSEN KÄYTTÖÄ PALVELEVAT TILAT		
Kerros	Tila	Pinta-ala
KELLARI		
	HORMI	54
	MUUNTAMO	26
	SÄHKÖPÄÄKESKUS	54
	TEKNINEN TILA	86
	JÄTEHUONE	29
	SOS-TILA	48
1.KERROS		
	HORMI	50
2.KERROS		
	HORMI	71
3.KERROS		
	HORMI	66
4.KERROS		
	HORMI	65
5.KERROS		
	HORMI	28
	IV-KONEHUONE	620
6.KERROS		
	HORMI	31
7. KERROS		
	HORMI	17
		1 245 m <sup>2</sup>

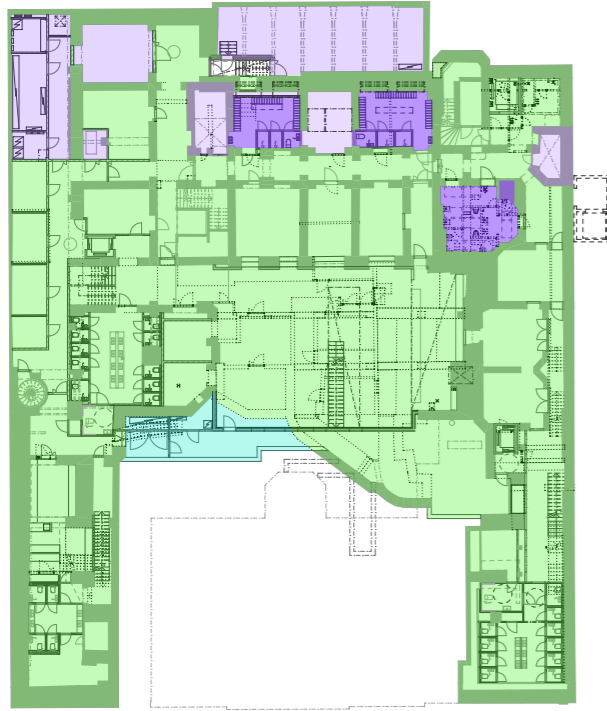
RAKENNETTAVA KERROSALA		
Kerros	Tila	Pinta-ala
KELLARI		
	KÄYTÄVÄ	40
	RAVINTOLA	8
1. KERROS		
	RAVINTOLA	494
2. KERROS		
	TOIMISTO	29
3. KERROS		
	TOIMISTO	29
		600 m <sup>2</sup>

RAKENNETTAVA LISÄKERROSALA - TALOTEKNIikka		
Kerros	Tila	Pinta-ala
1. KERROS		
	UUSI HORMI	1
2. KERROS		
	UUSI HORMI	1
3. KERROS		
	UUSI HORMI	1
4.KERROS		
	UUSI HORMI	1
5.KERROS		
	IV-KONHUONEEN LAAJENNUS	103
	UUSI HORMI	1
6.KERROS		
	UUSI HORMI	1
		109 m <sup>2</sup>

KERROSALA YHTEENSÄ			
	KRS-ALA	LISÄ kem2	YHTEENSÄ
OLEMASSA OLEVA KERROSALA	10 746 m <sup>2</sup>	1 245 m <sup>2</sup>	11 991 m <sup>2</sup>
RAKENNETTAVA KERROSALA	600 m <sup>2</sup>	109 m <sup>2</sup>	709 m <sup>2</sup>
YHTEENSÄ	11 346 m <sup>2</sup>	1 354 m <sup>2</sup>	12 700 kem <sup>2</sup>

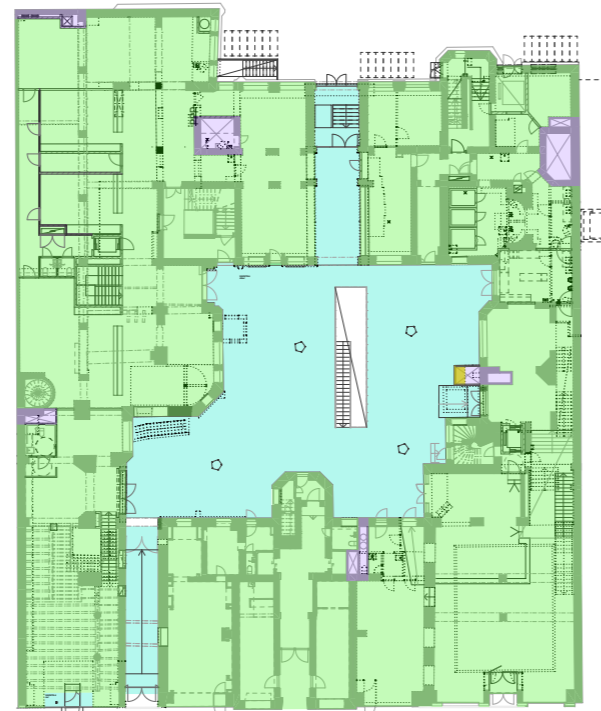
Kerrosalalaskelma perustuu tämän hetkiseen tietoon rakennuksesta. Rakennus on osittain mitattu ja laskentatavasta johtuen olemassa oleva kerrosala poikkeaa kiinteistörekisterissä (10 232 kem<sup>2</sup>) ilmoitetusta alasta.

# Kerrosalakaaviot 1:600



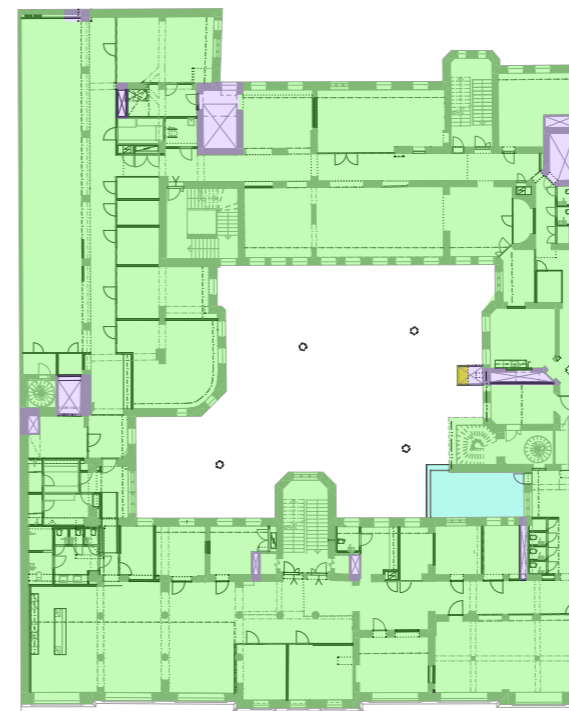
## KELLARI KERROS

OLEMASSA OLEVA KERROSALA 1 871 kem2  
 LISÄTTY KERROSALA 48 kem2



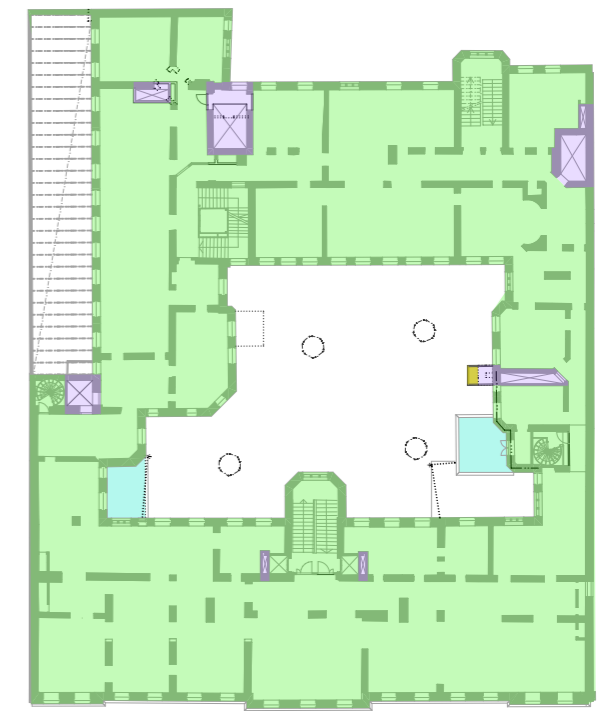
## 1. KERROS

OLEMASSA OLEVA KERROSALA 1 823 kem2  
 LISÄTTY KERROSALA 480 kem2



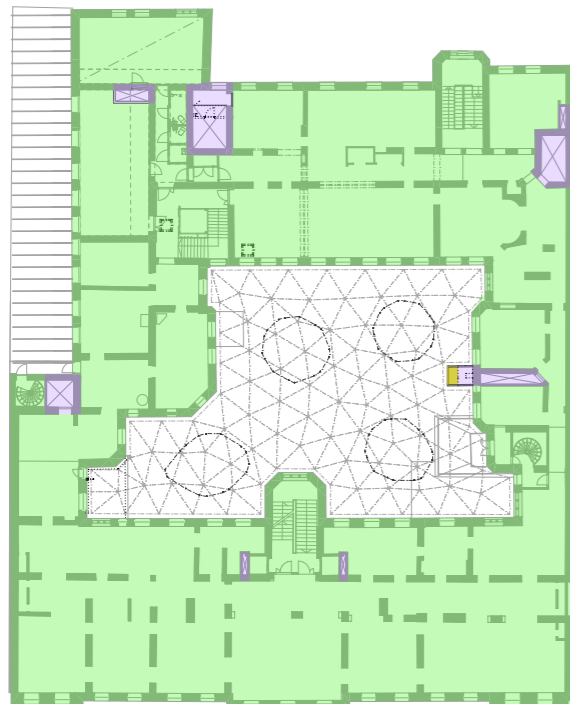
## 2. KERROS

OLEMASSA OLEVA KERROSALA 1 866 kem2  
 LISÄTTY KERROSALA 30 kem2



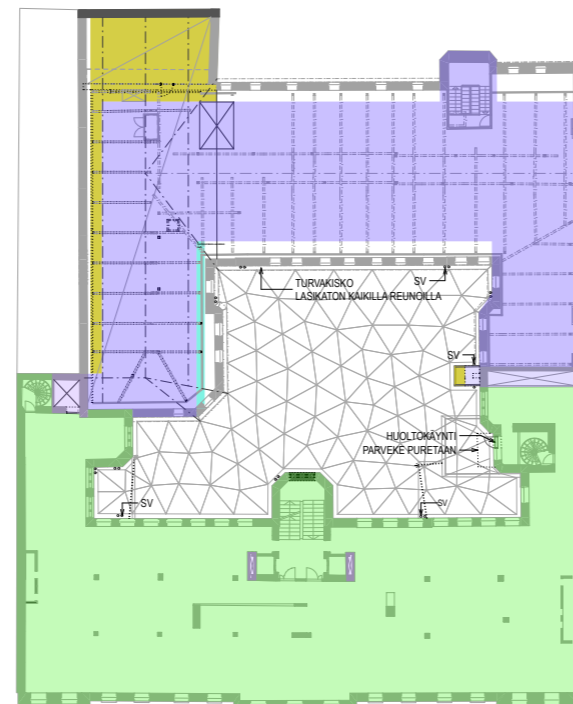
## 3. KERROS

OLEMASSA OLEVA KERROSALA 1 691 kem2  
 LISÄTTY KERROSALA 31 kem2



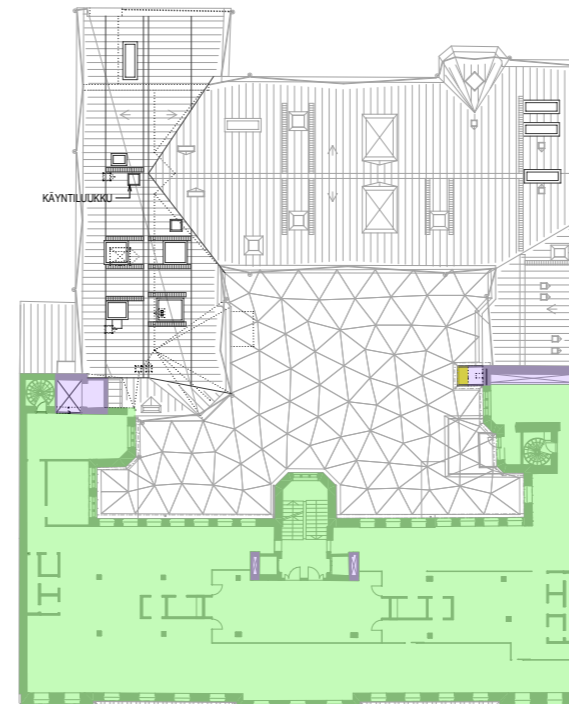
## 4. KERROS

OLEMASSA OLEVA KERROSALA 1 694 kem2  
 LISÄTTY KERROSALA 1 kem2



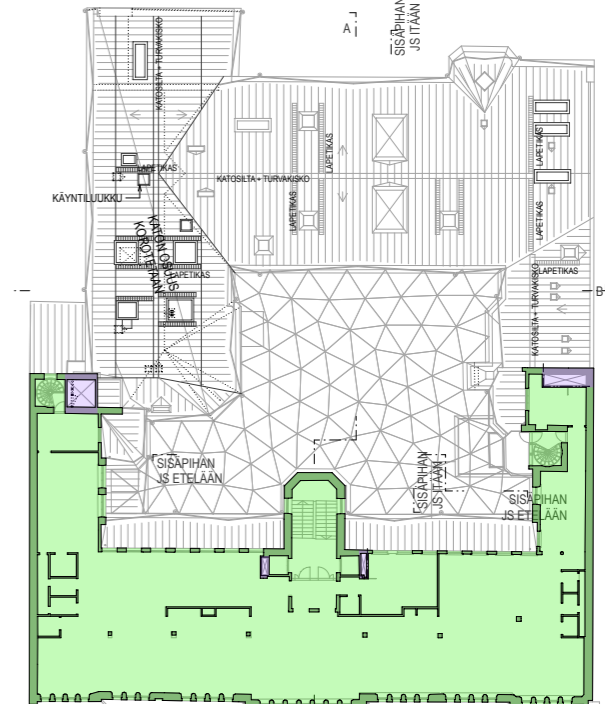
## 5. KERROS

OLEMASSA OLEVA KERROSALA 1 428 kem2  
 LISÄTTY KERROSALA 96 kem2



## 6. KERROS

OLEMASSA OLEVA KERROSALA 843 kem2  
 LISÄTTY KERROSALA 1 kem2



## 7. KERROS

OLEMASSA OLEVA KERROSALA 730 kem2

### OLEMASSA OLEVA KERROSALA

OLEMASSA OLEVA KERROSALA  
 LISÄKERROSALA - TALOTEKNIikka  
 LISÄKERROSALA - RAKENNUKSEN KÄYTTÖÄ PALVELVAT TILAT

### RAKENNETTAVA KERROSALA

RAKENNETTAVA KERROSALA  
 RAKENNETTAVA LISÄKERROSALA - TALOTEKNIikka

## Valokuvia takapihalta



Kuva kiinteistöjen välillä olevasta huoltopihasta. Vasemmassa reunassa näkyy vie-reisen kiinteistön Pohjoisesplanadi 35:n musta huoltopihan oviseinä, jonka oikealla puolella on Pohjoisesplanadi 37:n takapihan ulkoseinää E-porrashuoneeseen asti.



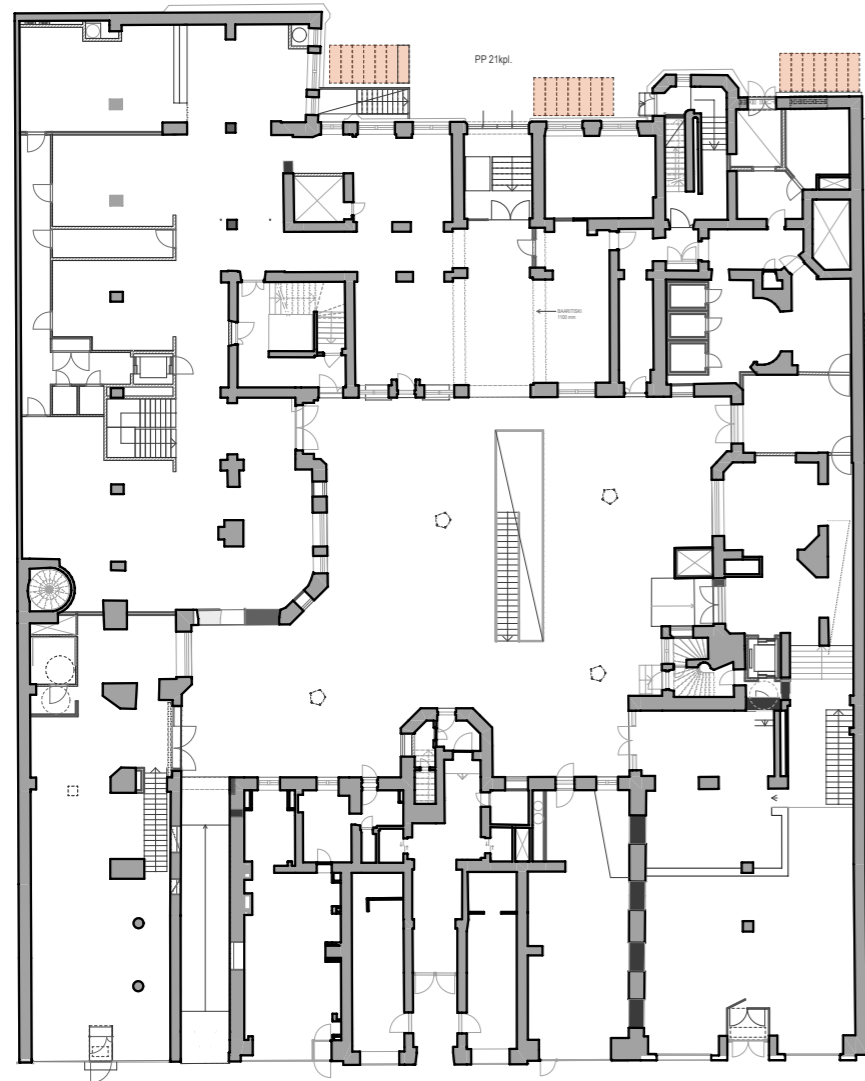
Takapihaa kuvattuna talon nurkalta kohti Vanhaa kauppakujaa. Oikealla Pohjoisesplanadi 37:n ulkoseinää, taustalla Pohjoisesplanadi 35:n julkisivua ja kulkuyhteys Vanhalle kauppakujalle.



Takapiha kuvattuna kohti Keskuskadun kiinteistöjä. Oikealla on Aleksanterinkatu 48:n julkisivua, taustalla Keskuskadun kiinteistöjä ja vasemmalla Pohjoisesplanadi 37:n julkisivua.



# Polkupyöräpaikkalaskelma - 1.kerros 1:400 ja kellari 1:200



## 1. KERROS 1:400

21 polkupyöräpaikkaa sijaitsee takapaihalla.

### Rakennuksen kerrosala:

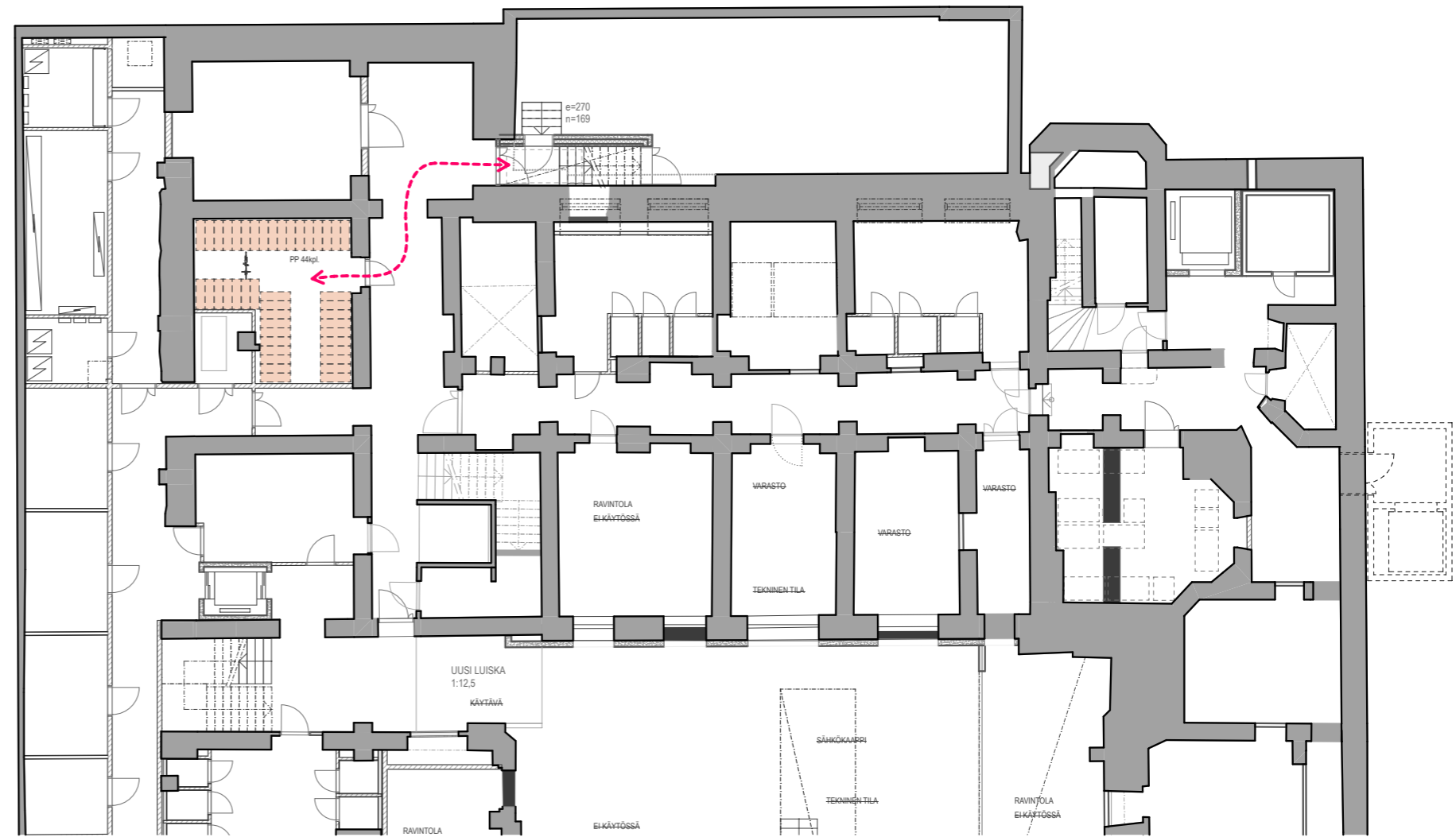
Olemassa oleva kerrosala 11 991 kem<sup>2</sup>  
Lisätty kerrosala 709 kem<sup>2</sup>

Kerrosala yhteensä 12 700 kem<sup>2</sup>

Polkupyörien määrä: toimisto 1pp / 50 kem<sup>2</sup>

Polkupyöräpaikkojen mitoitus perustuu ns. käyttöasentopysäköintiin (tilavarauus 600x2000mm).

Lisätyn kerrosalan edellyttämä polkupyörä määrä: 709 kem<sup>2</sup> → 15kpl.



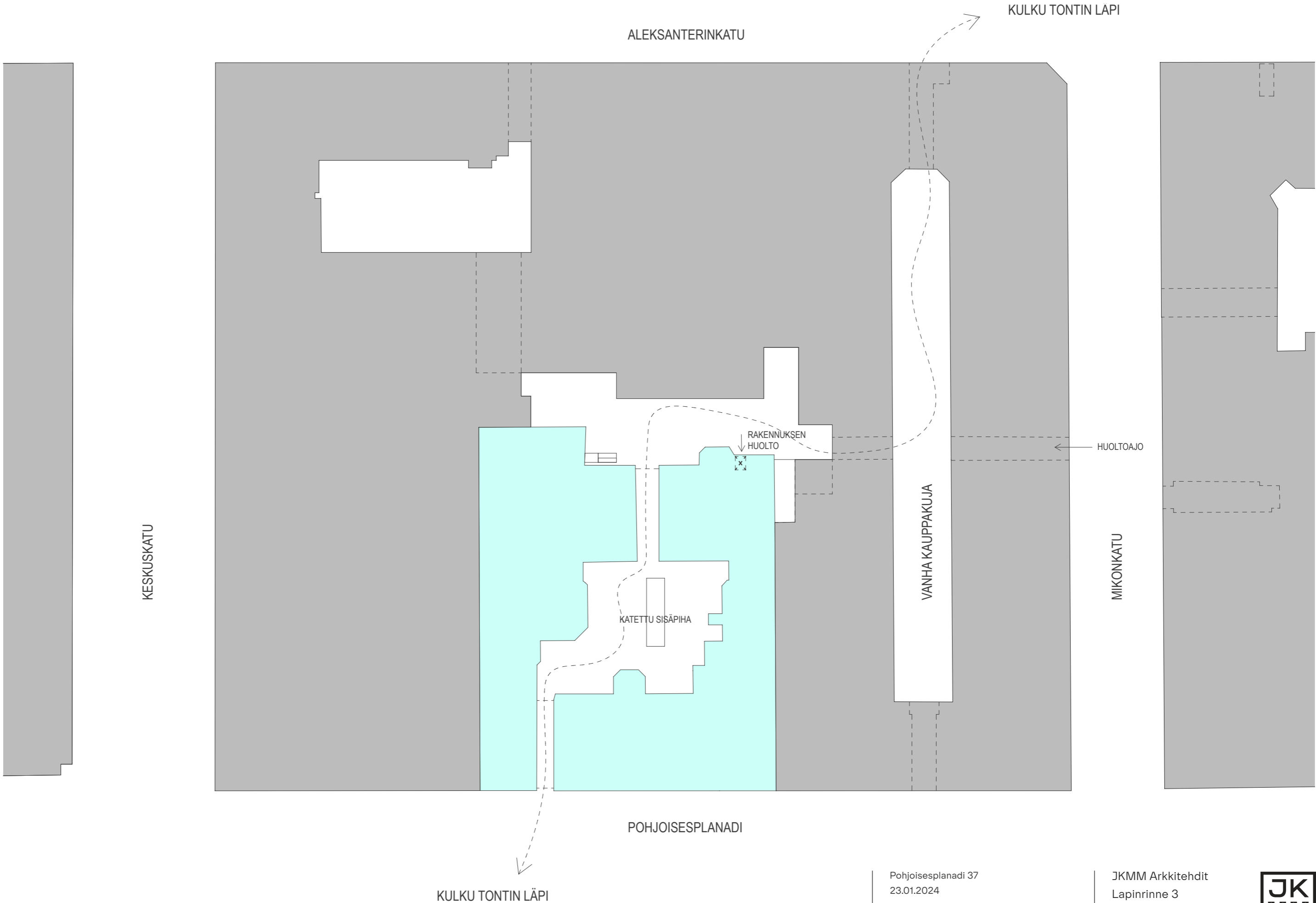
## KELLARI KERROS 1:200

Polkupyörien mahdollinen sijoitus kellariin, 44 paikkaa.

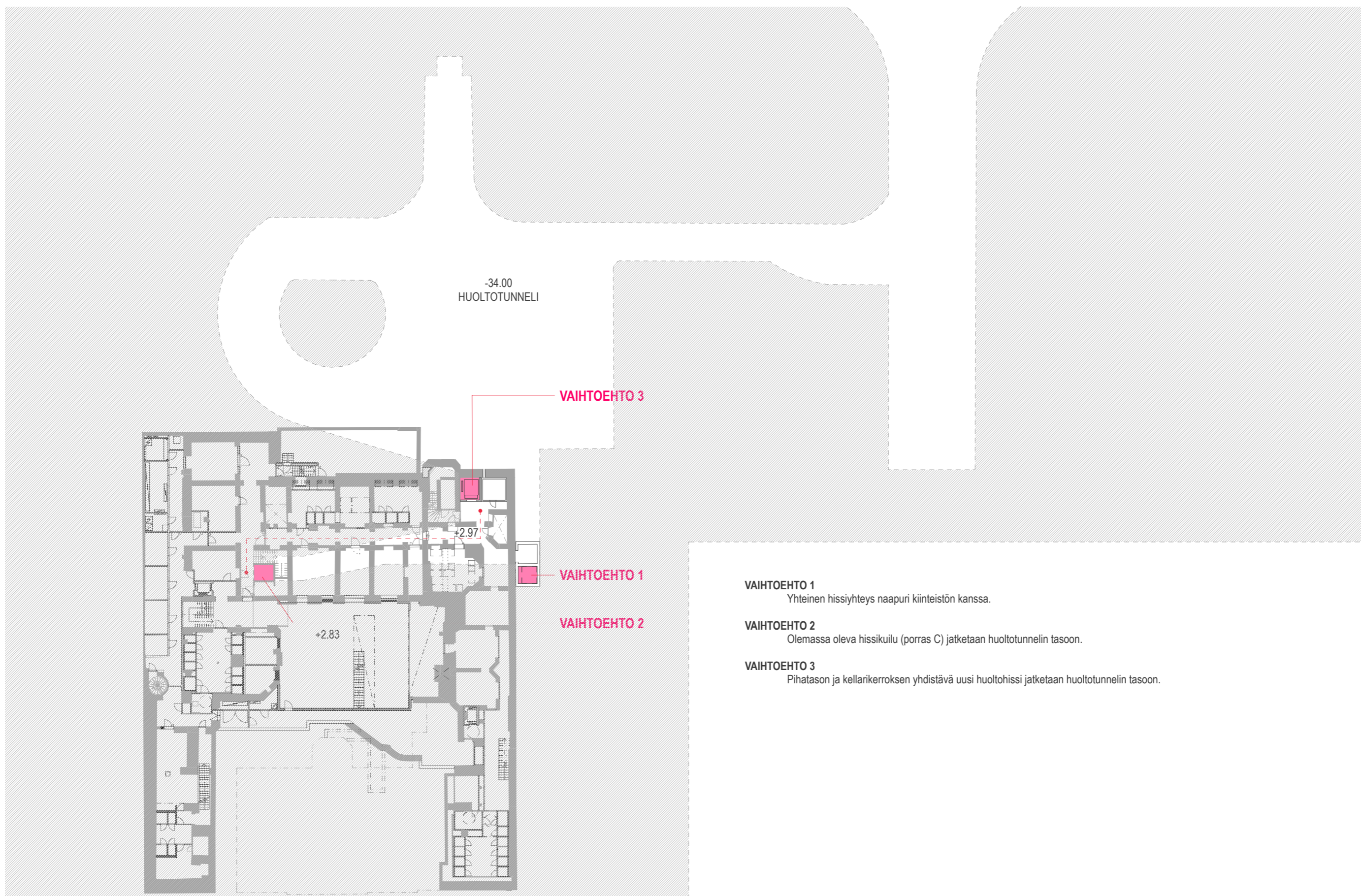


# Kulku tontin läpi 1:500

Kaavio jalankulkureitistä Aleksanterinkadulta Vanhan Kauppakujan kautta Pohjoisesplanadi 37:n tontin läpi Pohjoisesplanadille sekä huoltoreitti Mikonkadulta takapihan huoltohissille.



# Liittyminen keskustan huoltotunneliin 1:500



- VAIHTOEHTO 1**  
Yhteinen hissiyhteys naapuri kiinteistön kanssa.
- VAIHTOEHTO 2**  
Olemassa oleva hissikuilu (porras C) jatketaan huoltotunnelin tasoon.
- VAIHTOEHTO 3**  
Pihatason ja kellarikerroksen yhdistävä uusi huoltohissi jatketaan huoltotunnelin tasoon.

# Pihasiiven katon korotus

Ylimpänä kuvassa on projektio pohjoiseen 1:500, jossa esitetty uusi aumakaton muoto.

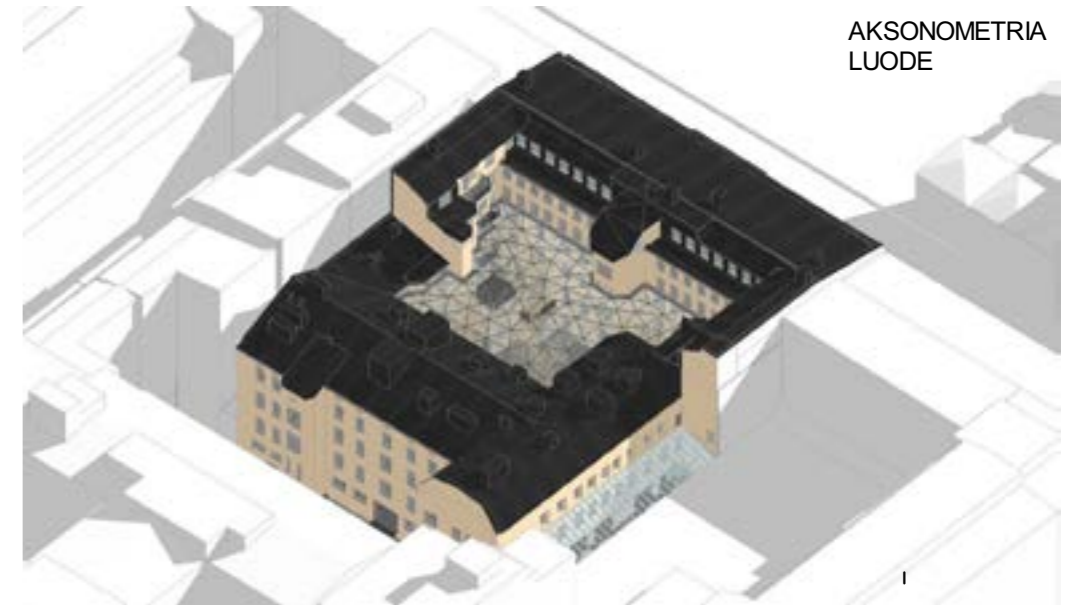
Projektion alla ovat uuden suunnitelman mukaiset aksonometrit kaakkoon, luoteeseen ja koilliseen sekä ilmakuva koillisesta nykytilanteen mukaan.



PROJEKTIO POHJOISEEN 1:500



AKSONOMETRIA  
KAAKKO



AKSONOMETRIA  
LUODE

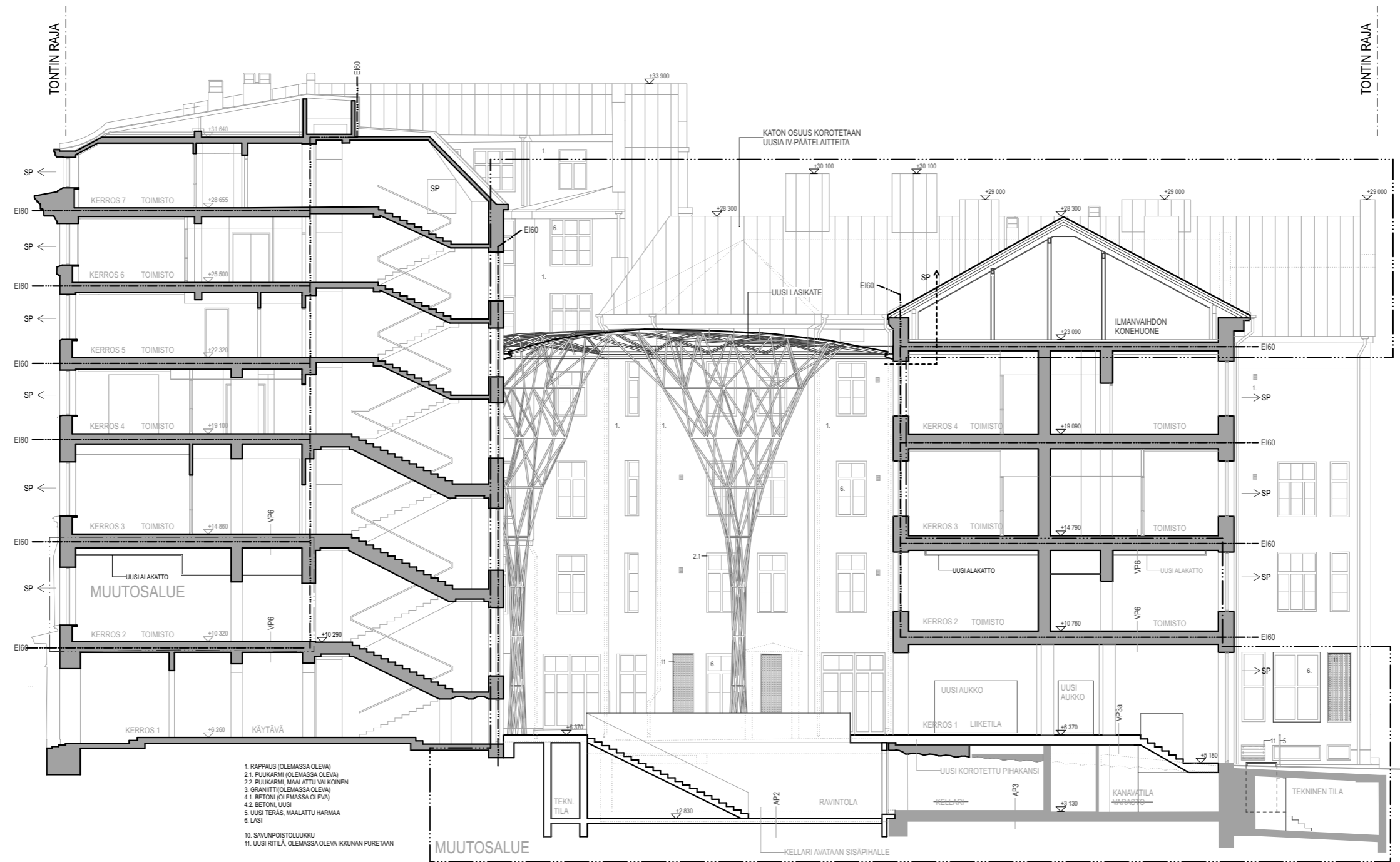


ILMAKUVA KOILLISESTA NYKYTILANNE



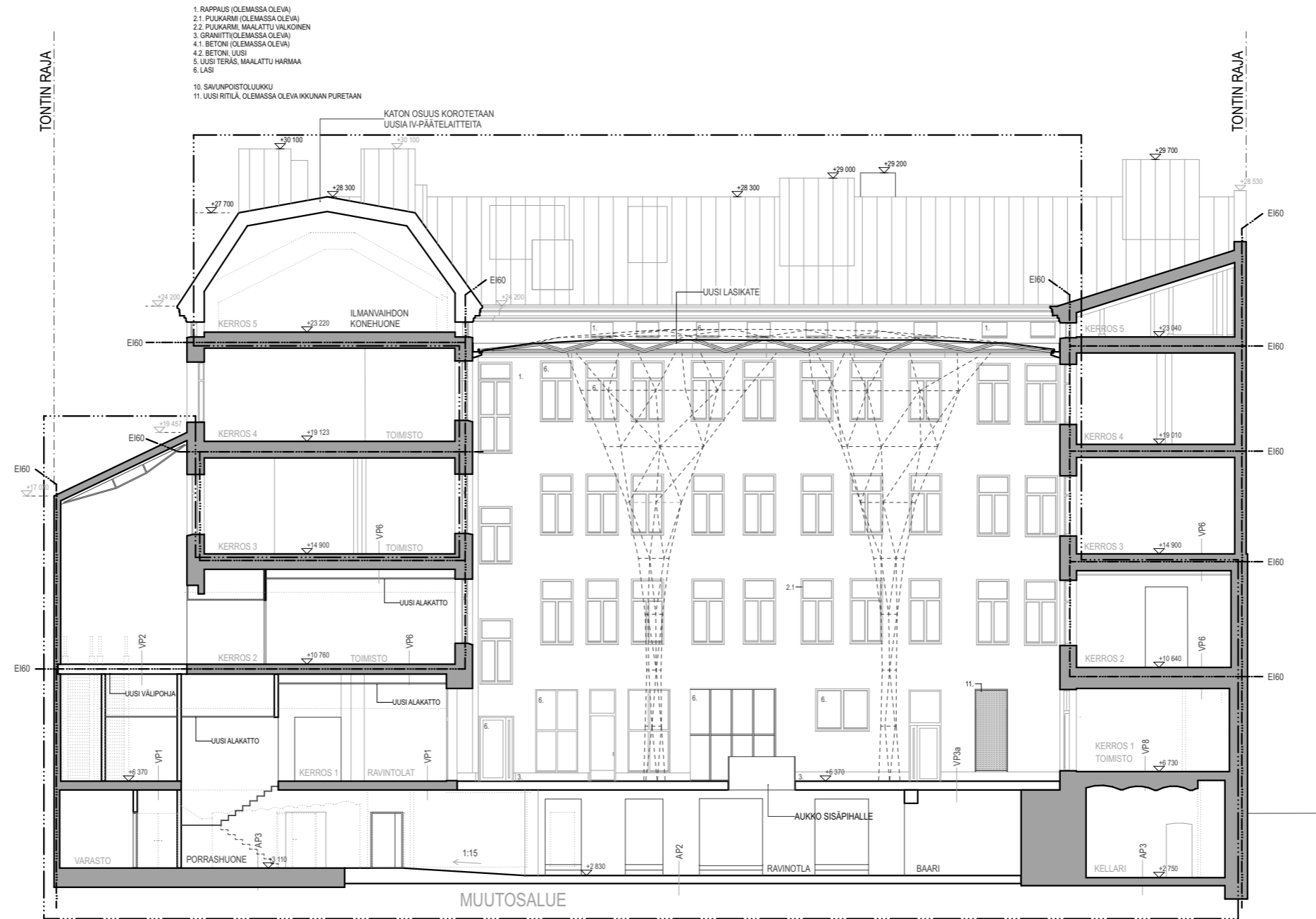
AKSONOMETRIA  
KOILLINEN

# Leikkaus A-A 1:200



Leikkaus A-A sisäpihan kohdalta. Leikkauksessa esitetty uusi lasikate pilareineen sekä uusi sisäpihalta kellariin vievä uusi porras. Kuvassa näkyy myös yhteys sisäpihalta takapihalle.

# Leikkaus B-B 1:200



Leikkaus B-B sisäpihan kohdalta. Leikkauksessa esitetty sisäpihan eteläjulkisivu.

# Julkisivu etelään 1:200



MUUTOSALUE

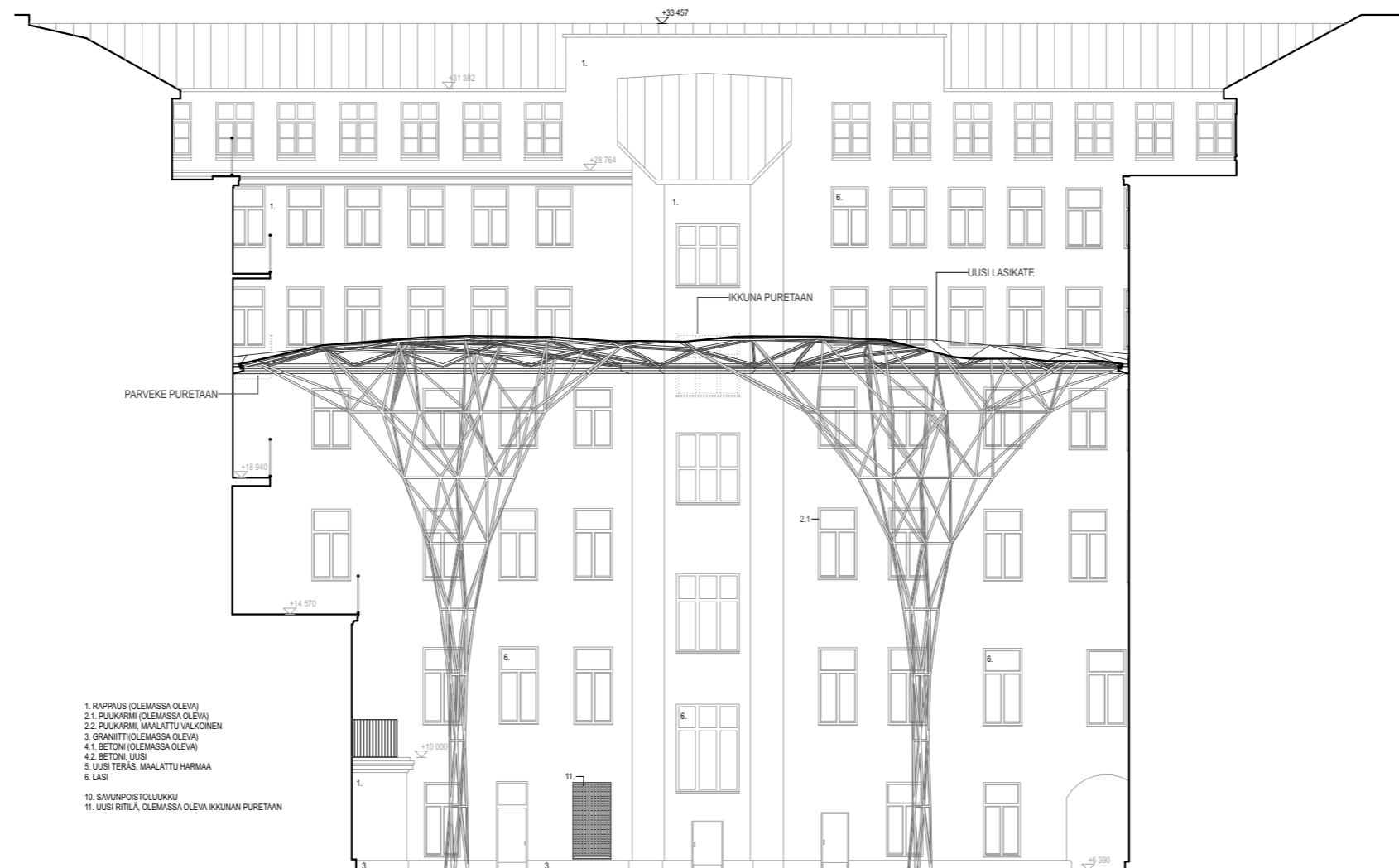
Julkisivu etelään Pohjoisesplanadille. Julkisivussa esitetty 1.kerroksen liiketilan sisäänkäynnin muutos.

# Julkisivu pohjoiseen 1:200



Julkisivu pohjoiseen takapihalle. Julkisivussa esitettyjä muutoksia ovat uusi huolto-ovi ja uusi ovi vanhan porttikingin kohdalla sekä uuden ilmanvaihtokonehuoneen kattomuodon muutos.

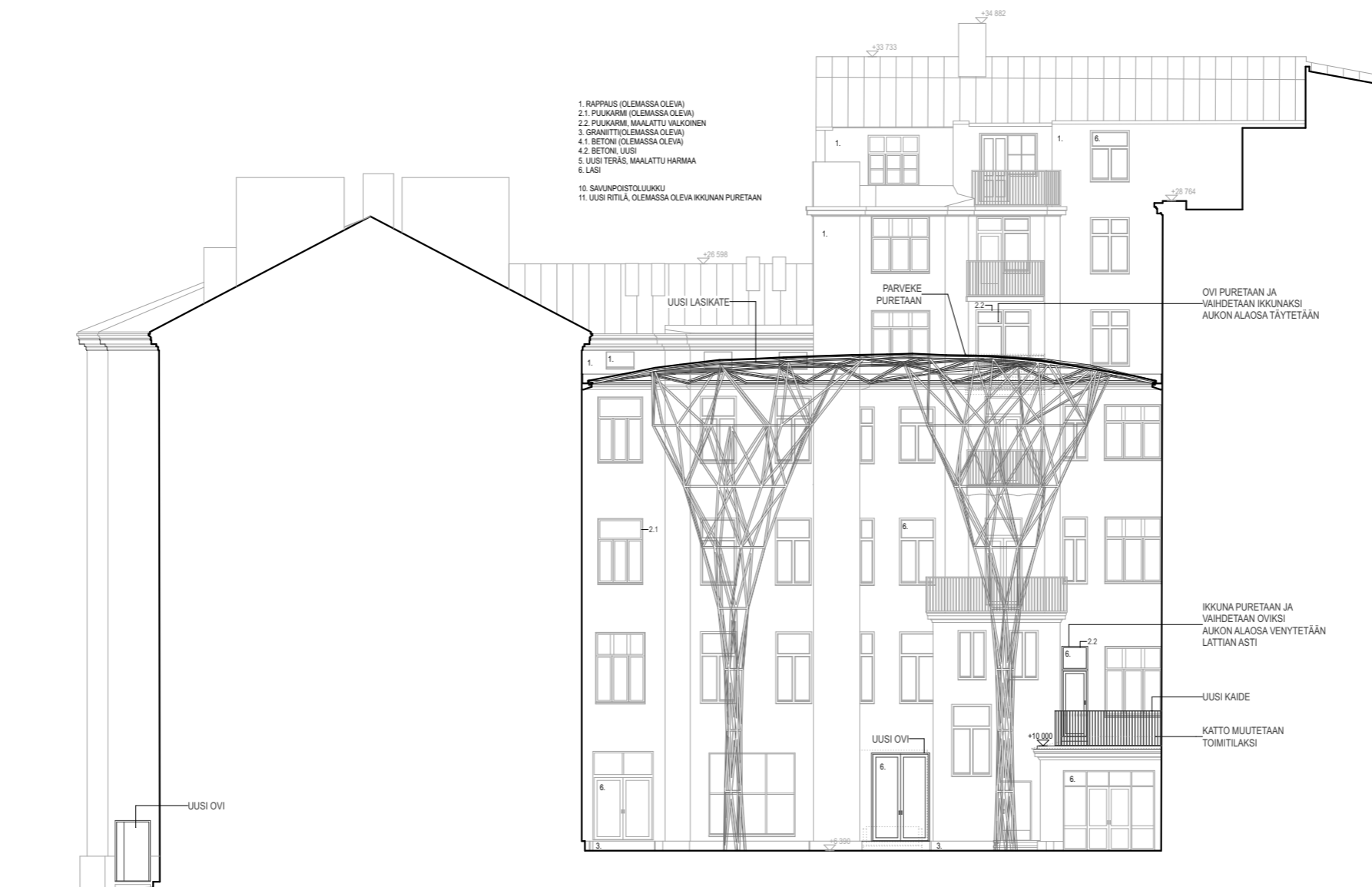
# Sisäpihan julkisivu pohjoiseen 1:200



Sisäpihan julkisivussa pohjoiseen on esitetty uusi lasikatto rakenteineen sekä lasikaton vaatima ikkunan purku A-porrashuoneessa.



# Sisäpihan julkisivu länteen 1:200



Sisäpihan julkisivussa länteen on esitetty E-porrashuoneen uusi ovi takapihalle sekä lasikaton vaikutus sisäpihan puolella. F-porrashuoneessa puretaan parveke lasikattorakenteiden tieltä ja parvekeoven tilalle vaihdetaan ikkuna. Näiden lisäksi yksikerroksisen osan katto puretaan ja tilalle rakennetaan parveke.

## Valokuvia sisäpihalta

Kuva itäsiiven kattotasolta kohti länsisiipeä ja Mikonkatua. Oikealla on Pohjoisesplanadin suuntainen rakennusmassa ja vasemmalla takapihan suuntainen rakennusmassa suoraan edessä näkyy rakennuksen lännenpuoleinen pihasiipi ja sen takana Vanhan kauppakujan rakennuksia.



Kuva pihalta kohti C-porrashuonetta, oikealla on takapihan suuntainen rakennusmassa ja vasemmalla rakennuksen idänpuoleinen pihasiipi.



Kuva porttikongin suunnalta kohti sisäpihaa, vasemmalla on takapihan suuntainen rakennusmassa ja oikealla rakennuksen lännenpuoleinen pihasiipi.



Kuva takapihan porttikongilta kohti sisäpihaa, oikealla on Pohjoisesplanadin suuntainen rakennusmassa ja vasemmalla rakennuksen lännenpuoleinen pihasiipi.



Kuva pihalta kohti porttikongia, vasemmalla on Pohjoisesplanadin suuntainen rakennusmassa ja oikealla rakennuksen idänpuoleinen pihasiipi.

## Näkymä sisäpihalta



Näkymä sisäpihalta kohti Pohjoisesplaadin porttikongia.  
Sisäpiha on muutettu lämpimäksi sisätilaksi ja katettu kauttaaltaan lasikatolla. Sisäpihalle on suunniteltu ravintoloiden tarjoilualueita.

Pohjoisesplanadi 37  
23.01.2024

28/28

JKMM Arkkitehdit  
Lapinrinne 3  
00100 Helsinki  
[www.jkmm.fi](http://www.jkmm.fi)

