

**VUOROVAIKUTUSRAPORTTI**

Korkeavuorenkatu 32–34 asemakaavan muutos (nro 12620)



## Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelimitse 09 310 13700 ja sähköpostilla [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi).

## Kaavoituksen eteneminen

### Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2019 tontin omistajan hakemuksesta



### OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 29.4.–20.5.2019
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat) ja Kamppi-Eira-lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



### Ehdotus

- kaavaehdotus julkisesti nähtävillä 18.11.–18.12.2020
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla [www.hel.fi/kaavakuulutukset](http://www.hel.fi/kaavakuulutukset)
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot



### Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta [kartta.hel.fi/suunnitelmat](http://kartta.hel.fi/suunnitelmat)
- kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta 19.5.2020
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana sekä niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
- 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.

## YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 29.4.–20.5.2019

### Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat suojelumääräyksen tarpeeseen osoitteessa Korkeavuorenkatu 32 sijaitsevan rakennuksen osalta ja 6. kerroksen laajennuksen kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että Korkeavuorenkatu 32:n rakennusosalalle on osoitettu suojelumääräys. Viitesuunnittelua on jatkettu ja erityisesti 6. kerroksen julkisivusuunnittelua on ohjattu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

### Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Korkeavuorenkatu 32:n rakennusosalalle on kaavaehdotuksessa merkitty suojelumääräys sr-2. Suojelumääräyksen laatimisessa on huomioitu kaupunginmuseon kannanotto ja suojelu on kannanoton mukaisesti kohdistettu kadun puolen julkisivuun sekä pääporrashuoneeseen ja sisääntuloaulan tilasarjaan. Suojelumääräys on laadittu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

### Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat lisärakentamisen liialliseen korkeuteen ja sen kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin keskustan historiallisesti arvokkaassa ympäristössä sekä Korkeavuorenkatu 32–34 rakennusten muodostaman arkkitehtonisen kokonaisuuden arvojen heikentymiseen. Mielipiteissä korostettiin myös uudisosan haitallisia vaikutuksia naapuritonttien asuinhuoneistojen näkyisiin ja näiden huoneistojen sekä katutilan valaistusolosuhteisiin. Lisäksi mielipiteissä katsottiin kaava-alueen olevan liian suppea, jotta muutoksen vaikutuksia pystyttäisiin riittävästi arvioimaan.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että viitesuunnitelmasta on laadittu varjotutkielma ja 3d-mallinnos, joiden avulla muutoksen vaikutuksia näkyisiin ja kaupunkikuvaan on voitu arvioida laa-

jemmin. Asemakaavassa uudisrakentamiselle on asetettu maksimikorko ja kielletty konehuoneiden tai muiden teknisten laitteiden sijoittaminen vesikaton yläpuolelle.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

## **Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin**

### **Lisärakentamisen vaikutus kaupunkikuvaan ja ympäristön historiallisiin arvoihin**

Molemmissa jätetyissä mielipiteissä katsottiin lisärakentamisen nousevan liian korkealle. Korotuskerrokset turmelisivat rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaan ympäristön ja kaupunkialueen yleisilmeen sekä rikkoisivat nykyisellään tasapainoisen katulinjan. Korotuskerrosten arveltiin antavan luonnottoman ja ruman vaikutelman. Rakennukset myös varjostaisivat liikaa katualueen risteyskohtaa.

Asemakaavan muutosalueen eteläpuolella sijaitsevan naapurirakennuksen, nk. Heikelin talon (Ludviginkatu 1 / Korkeavuorenkatu 30) historiallisten ja rakennustaiteellisten arvojen katsottiin olevan vaarassa korotushankkeen takia. 1800-luvun lopulla valmistunut uusrenessanssirakennus erottuisi huomommin ja sen kulmakorniisi peittyisi tai pitäisi purkaa.

Toisaalta mielipiteissä muistutetaan, että muutoksen kohteena olevat rakennukset ovat arkkitehtuurikutsukilpailun tuloksia ja myös niiden arkkitehtuuria tulisi vaalia.

### **Vastine**

Hankkeen vaikutuksia alueen huomattaviin kaupunkikuvallisiin ja historiallisiin arvoihin on arvioitu ja suunnittelua on ohjattu yhteistyössä Helsingin kaupunginmuseon kanssa. Korotuskerrokset on määrätty rakennettaviksi porrastettuna, julkisivulinjasta sisäänvedettyinä. Ottaen huomioon Helsingissä vuosien saatossa tehtyjä rakennusten korotuksia, tätä voidaan pitää Helsingissä jo lähes perinteisenä tapana toteuttaa rakennusten korotuksia. Porrastuksen johdosta korotuskerrokset eivät juuri näy katukuvassa paitsi Rikhardinkadun päätteenä. Korotukselle asetetaan asemakaavassa maksimikorko (+40,0), eikä sen yläpuolelle sallita rakennettavaksi konehuoneita tai muita teknisiä rakennelmia. Korkeusasemaltaan asemakaavan mahdollistama rakentaminen ei merkittävästi poikkea korttelin muiden rakennusten ylimmistä koroista.

6. kerroksen laajennus sen sijaan on selvästi katulinjassa näkyvä elementti ja sen suunnitteluun on kiinnitetty erityistä huomiota, jotta se sopeutuisi mahdollisimman hyvin rakennustaiteellisesti arvokkaan kohteen arkkitehtuuriin ja ympäristön kaupunkikuvaan. Muilta osin rakennusten julkisivut säilynevät pitkälti nykyisen kaltaisena. Asemakaav-

vassa suojellaan Korkeavuorenkatu 32:n rakennuksen nykyisen travertiinijulkisivun ilme. Viitesuunnitelmassa lisärakentaminen on esitetty toteutettavaksi melko eleettömänä ja siten, että se ei juuri muuta rakennusten nykyisten julkisivujen sommittelua ja siten Korkeavuorenkadun tilallista vaikutelmaa.

Rakennukset eivät korotettuina merkittävästi poikkea alueen yleisestä korkomaailmasta. Rikhardinkadun ja Korkeavuorenkadun risteyskaupunkitila muuttuu jonkin verran, mutta auringonvalon pääasiallinen suunta risteysalueelle ei kuitenkaan ole hankkeen suunnasta, jolloin vaikutus katutilan valoisuuteen jää vähäiseksi.

### **Lisärakentamisen vaikutus naapureiden näkymiin ja valaistusolosuhteisiin**

Yhdessä mielipiteessä korostettiin erityisesti hankkeen vaikutusta Ludviginkatu 3–5 sisäpihalle päin olevien asuinhuoneistojen näkymiin ja viihtyisyyteen. Korotus nykyisen vesikaton tasosta on merkittävä ja rajoittaa näkymää selvästi. Näkymät Esplanadin suuntaan koilliseen ja itään menetettäisiin kokonaan, mikä alentaisi osakkeiden arvoa.

Olellaisin luonnonvalon suunta Ludviginkadun sisäpihalle on suurimman osan päivästä juuri siltä suunnalta, johon lisärakentamista suunnitellaan. Valoisuus vähenisi huoneistoissa merkittävästi ja heikentäisi asuinviihtyvyyttä.

Myös sisäpihan kattaminen ja pihasiiven korottaminen heikentäisivät sisäpihan valoisuutta.

Kaavassa ei tulisi sallia kuudennen kerroksen laajentamista, lisäkerroksien rakentamista eikä pihasiiven korottamista.

### **Vastine**

Rakennuksia korotetaan nykyisestä vesikaton korkeudesta n. 7,0 m tai nykyisen konehuoneen korkeudesta n. 3,8 m. Ratkaisulla on kaupunkikuvallisia vaikutuksia, mutta kadun puolella korotuskerrokset on suunniteltu julkisivun linjasta sisään vedettyinä, jolloin katutasossa uudisosa näkyy pääsääntöisesti vain 6. kerroksen laajennuksen osalta. Sisäpihan puolella muutos on näkyvämpi ja vaikuttaa näkymiin korttelin muiden rakennusten sisäpihalle suuntautuvien asuntojen ikkunoista, kuten mielipiteissäkin todetaan. Tätä ei kuitenkaan voida välttää, kun otetaan huomioon kaavan tavoitteet toimitilan lisärakentamisesta ja kaupunkirakenteen tiivistämisestä.

Sen sijaan valoisuuden suhteen hankkeella ei ole merkittäviä asumisviihtyvyyttä heikentäviä vaikutuksia. Valtaosa korttelin muista tiloista on toimistoa ja mielipiteissä esiin nostetut asunnot sijaitsevat lisärakentamiseen nähden viistosti sen lounaispuolella. Viitesuunnitelmasta on laadittu varjotutkielma ja 3d-mallinnos, joiden avulla edellä mainittuja

vaikutuksia on arvioitu ja niiden nojalla voidaan todeta, että suoran auringonvalon pääasiallinen suunta ei ole Korkeavuorenkatu 32–34 suunnasta.

Asemakaavassa uudisrakentamiselle on asetettu maksimikorko ja kielletty konehuoneiden tai muiden teknisten laitteiden sijoittaminen vesikatton yläpuolelle. Näillä varmistetaan uudisrakentamisen korkeuden pysyminen viitesuunnitelman mukaisessa ratkaisussa, jonka on arvioitu vaikuttavan kaupunkikuvaan ja valoisuusolosuhteisiin vain vähäisesti.

### **Kaava-alueen koko ja kaavan tarkoitus**

Muutosta hakeneen omistajan omaisuuden arvonnousua ei tule toteuttaa aiheuttamalla kohtuutonta haittaa toisten osallisten kiinteistöjen käyttämiselle, niiden viihtyisyydelle sekä alentamalla niiden arvoa.

Toisessa mielipiteessä esitettiin myös, etteivät julkisivumuutoksia saisi ohjata kiinteistön omistajan tavoittelema hyöty tai muut näkökohdat kuin arkkitehtoniset vaatimukset säilyttää alue arvokkaana kokonaisuutena.

Kaava-aluetta pidettiin myös liian suppeana, jolloin ei ole mahdollista arvioida muutoksen vaikutuksia riittävän laajasti ja sitä, että luotaisiin edellytykset viihtyisälle ja hyvälle elinympäristölle. Ympäröiviä asutointoja ei tulisi muutoksella haitata.

### **Vastine**

Asemakaavaratkaisu on neuvoteltu yhdessä hakijan kanssa. Hanke on hakijan taloudellisten tavoitteiden lisäksi monien kaupungin strategisten tavoitteiden mukainen. Keskusta-alueen tiivistäminen ja täydennysrakentaminen ja erityisesti uuden toimistotilan sekä katutason liiketilöiden lisääminen alueella on tärkeää keskustan elinvoiman säilyttämiseksi ja vahvistamiseksi.

Kaava alue käsittää ainoastaan muutoksen alaiset tontit, mutta hankkeen vaikutuksia arvioidaan tarkoituksenmukaisella laajuudella, myös asemakaava-alueen rajauksen ulkopuolella.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 18.11.–18.12.2019

Kaavaehdotus oli esillä myös Uutta kantakaupunkia -illassa keskustakirjasto Oodissa 19.11.2019. Tilaisuus oli koko kantakaupunkia koskeva vapaamuotoinen vuorovaikutustilaisuus, eikä tilaisuudesta tehty muistiota.

### **Muistutukset**

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

---

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennusten ja uudisrakentamisen vaarallisuuteen linnuille ja yleisesti lintujen elinympäristöjen rajoittamiseen Helsingin rakennushankkeissa.

## **Vastineet aihepiireittäin**

### **Vaikutukset lintuihin**

Kaavaratkaisun vaikutuksia lintujen elinoloihin ei ole erikseen arvioitu.

Tontti on jo tiiviisti rakennettu ja kasvillisuus on vähäistä, eikä korotus näin ollen juurikaan muuta lintujen elinolosuhteita. Aluetta ei ole luokiteltu linnustollisesti arvokkaaksi kohteeksi, pesimäalueeksi tai levähdyspaikaksi. Asemakaavassa ei määrätä kaiteiden tai julkisivujen materiaalista lukuun ottamatta Korkeavuorenkatu 32 suojeltua kivijulkisivua, jonka ilme tulee säilyttää. Hakijan kanssa käytyjen keskustelujen perusteella mahdolliset lasielementit voitaneen toteuttaa siten, että ne eivät ole linnuille erityisen vaarallisia.

## **Viranomaisten lausunnot**

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat mahdollisuuteen hyödyntää Korkeavuorenkatu 34:n kuudennen kerroksen rakenneratkaisua uudisosan arkkitehtuurissa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

## **Vastineet lausuntoihin**

Asemakaavassa ei ole kohdistettu suojelu- tai muita määräyksiä Korkeavuorenkatu 34:n kuudennen kerroksen rakenteisiin. Viitesuunnitelmaa on käsitelty kaupunkikuvatyöryhmän kokouksissa 16.12.2019 ja 13.1.2020. Suunnitelmaa on kehitetty kaupunginmuseon lausunnossa esitettyyn suuntaan.

## **Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus**

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten hallintokuntien kanssa.

---