



09.12.2020

Asia/10

§ 359

Ratakatu 3:n asemakaavan muuttaminen

HEL 2016-008769 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 5. kaupunginosan (Punavuori) korttelin 94 tontin 14 asemakaavan muutosehdotuksen 11.8.2020 päivätyn piirustuksen nro 12637 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12637 kartta, päivätty 11.8.2020
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12637 selostus 11.8.2020, päivitetty Kylk:n 11.8.2020 päätöksen mukaiseksi
- 3 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Kaavamuutoksen hakuja

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -
kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1
Liite 2
Liite 3

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee yhtä tonttia, joka sijaitsee Yrjönkadun ja Ratakadun kulmassa Punavuoreessa, osoitteessa Ratakatu 3.

Kaavaratkaisu mahdollistaa virasto- ja toimistokäytössä olleen rakennuksen muuttamisen myös asuinkäyttöön. Kellarikerroksen maantasossa olevat tilat osoitetaan liiketilaksi ja koko ensimmäinen kerros liike- tai toimistotilaksi.

Tavoitteena on mahdollistaa käyttötarkoituksen muutos rakennuksen suojeluarvoja kunnioittaen. Rakennus suojellaan rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaana merkinnällä sr-2.

Uutta asuntokerrosalaa on 4 490 k-m² ja liike- ja muuta toimitilakerrosalaa jää 1 140 k-m². Viitesuunnitelman mukaisessa ratkaisussa on 41 asuntoa. Tonttitehokkuus on e= 4,0.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueelle saadaan lisää asuntoja vanhaa rakennuskantaa uudistamalla ja ympäristön historiallisia arvoja kunnioittaen. Samalla se merkitsee sitä, että muutoksen myötä alueen toimitilatarjonta vähenee.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista mahdollistamalla uutta asuntorakentamista keskustaan. Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on Liike- ja palvelukeskusta C1 sekä Kantakaupunki C2 -aluemerkintöjen rajalla. Maanalaisessa yleiskaavassa nro 11830 alue on kantakaupungin pintakallioaluetta. Kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla sijaitsee kolmesta eri osasta muodostuva, vuosien 1888–1890 välillä rakennettu rakennuskokonaisuus. Rakennukset olivat alun perin asuinkäytössä. Rakennuksia on myöhemmin korotettu ja ne ovat nykyään 5–6-kerroksisia. Asuintiloja muutettiin toimistokäyttöön vähitellen siten, että 1970-luvulla kohde oli kokonaan toimistoja. Viimeksi kiinteistö on toiminut työ- ja elinkeinoministeriön toimitilana. Tällä hetkellä rakennukset ovat tyhjiillään.



Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1987, jossa tontti on merkitty hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH).

Korttelialue on valtion omistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa.

Kaava-alueeseen liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä. Kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt sopimuksen 27.10.2020 ja se on allekirjoitettu 23.11.2020.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa: kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kaupunginmuseo.

Kaupunginmuseon kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui suojelumääräyksen uudistamiseen ja tarpeeseen selvittää mahdolliset sisätilojen koristemaalaukset. Kannanotossa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että suojelumääräystä on tarkennettu ja siitä on neuvoteltu hakijan ja kaupunginmuseon kanssa ja sisätiloista on laadittu alkuperäisväritysten kartoitus.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen toiminnallisen kokonaisuuden sekä liike- ja toimitilojen säilyttämiseen alimmissa kerroksissa, kulttuurihistoriallisten arvojen huomioon ottamiseen, liikenteen sujuvuuteen, alueen auto-paikkojen riittävyteen sekä mahdollisen uudisrakentamisen varjostusvaikutuksiin ja 45°:n valokulman noudattamiseen. Lisäksi yhdessä mielipiteessä nostettiin esiin rakenteiden ääneneristävyys naapurirakennusten suuntaan, missä on aiemmin ollut puutteita. Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.



Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamääräyksissä edellytetään 1. kerroksen sekä Yrjönkadunpuolella maantason tilojen varaamista liike- ja toimistokäyttöön. Suojelumääräyksellä varmistetaan rakennuksen historiallisten sekä kaupunkikuvallisten arvojen säilyminen. Nykyiseen vesikattoon tehtävät muutokset on pidetty kohtuullisina sekä valaistusolosuhteiden että historiallisten arvojen vaalimisen vuoksi. Hakija on laatinut autopaikkojen ja polkupyöräpaikkojen järjestämisestä pysäköintiselvityksen.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 19.3.–17.4.2020, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaislausunnot seuraavilta tahoilta: Helen Sähköverkko Oy, Helen Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kaupunginmuseo. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut

Kaavaratkaisun vaikutukset ja tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12637 kartta, päivätty 11.8.2020
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12637 selostus 11.8.2020, päivitetty Kylk:n 11.8.2020 päätöksen mukaiseksi
- 3 Osa päätöshistoriaa



09.12.2020

Asia/10

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Maankäyttösopimus sähköisesti allekirjoitettu 23.11.2020

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Kaavamuutoksen haki-
ja

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -
kuntayhtymä
Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto
Kaupunginmuseo
Asemakaavoitus
Asemakaavoitus/Koski

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 30.11.2020 § 831

HEL 2016-008769 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Kaupunginvaltuusto hyväksyy 5. kaupunginosan (Punavuori) korttelin 94 tontin 14 asemakaavan muutosehdotuksen 11.8.2020 päivätyn piirustuksen nro 12637 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 11.08.2020 § 401

HEL 2016-008769 T 10 03 03

Hankennumero 2121_5

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 11.8.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12637 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 5. kaupunginosan (Punavuori) korttelin 94 tonttia 14.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1 tai Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111, asiakaspalvelu muuttaa elokuussa 2020, tarkistathan osoitetiedon ennen saapumistasi), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteke

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Senaatti-kiinteistöt: 5 000 euroa

Käsittely

11.08.2020 Ehdotuksen mukaan

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta, ettei Noora Laak esteellisenä osallistunut asian käsittelyyn eikä ollut läsnä sitä käsiteltäessä.

Esteelliset: Noora Laak (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 16.3.2020

HEL 2016-008769 T 10 03 03

Kaupunkiympäristö on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Ratakatu 3 koskevasta asemakaavaehdotuksesta. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

Asemakaavan muutos mahdollistaa virasto- ja toimistokäytössä olleen rakennuksen muuttamisen myös asuinkäyttöön. Maantasokerrokseen osoitetaan liike- ja toimistotilaa. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa käyttötarkoituksen muutos rakennuksen suojeluarvoja kunnioittaen. Rakennus suojellaan rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaana merkinnällä sr-2. Viitesuunnitelman mukaisessa ratkaisussa on 45 asuntoa. Tonttitehokkuus on 4,0. Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueelle saadaan lisää asuntoja vanhaa rakennuskantaa uudistamalla ja ympäristön historiallisia arvoja kunnioittaen. Toisaalta käyttötarkoituksen muutoksen myötä alueen toimitilatarjonta vähenee. Korttelialue on valtion omistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kiinteistö koostuu kolmesta rakennuksesta. Ratakadun ja Yrjönkadun kulmarakennus valmistui vuonna 1888. Sen suunnittelivat arkkitehti Selim A. Lindqvist ja rakennusmestari Elia Heikel, joista jälkimmäinen piirsi pohja- ja leikkauspiirustukset ja Lindqvist julkisivut. Piharakennus valmistui Elia Heikelin suunnitelmin vuonna 1888 tontin perälle, keskelle korttelia. Ratakadun puoleinen siipirakennus valmistui vuonna 1889. Tämänkin rakennuksen julkisivut suunnitteli Lindqvist ja pohjat piirsi Heikel. Alun perin nelikerroksista kulmarakennusta korotettiin kahdella kerroksella vuonna 1934. Viimeksi talossa on toiminut ympäristöminis-



teriö vuosina 1987–1999 ja sitten kauppa- ja teollisuusministeriö. Vuonna 2008 kauppa- ja teollisuusministeriöstä ja työministeriöstä muodostettiin työ- ja elinkeinoministeriö, joka on toiminut talossa viimeksi. Toimistokäyttö ja kolmen rakennuksen yhdistäminen on tarkoittanut suuria muutoksia suhteessa alkuperäiseen tilanteeseen. Sisätiloissa ei ole juuri jäljellä alkuperäisiä sisustusmateriaaleja, väliovia tai kiinteää sisustusta, lisäksi kaikki uunit on purettu. Ikkunat on vaihdettu eri aikoina. Parhaiten on säilynyt vanha pääporras Yrjönkadun puolella.

Voimassa olevassa asemakaavassa (vuodelta 1987) rakennus on suojeltu sr-2 -suojelumerkinnällä. Suojelumerkintä sr-2 säilytetään, mutta se ulotetaan koskemaan myös piharakennusta. Suojelumääräystä tarkennetaan ja myös Yrjönkadun puoleinen pääporrashuone suojellaan. Katuun rajautuvien julkisivujen osalta ainoastaan palauttavat toimenpiteet ovat sallittuja, mutta muihin julkisivuihin ja vesikattoon voidaan tehdä kohtuullisia muutoksia. Jos rakennuksen ikkunat uusitaan, tulee ne palauttaa alkuperäisen puitejaon mukaisiksi ja puuikkunoiksi. Yrjönkadun puoleinen pääporrashuone mosaiikkibetonisine lattiapintoineen ja porraskaiteineen tulee säilyttää. Lisäksi määrätään, että sisätiloissa tehtävien muutostöiden yhteydessä tulee porrashuoneiden ja huoneistojen päätilojen katto- ja seinäpintarakenteet tutkia. Mikäli alkuperäisiä koristemaalauksia on jäljellä, ne tulee säilyttää.

Kaupunginmuseo on osallistunut kaavaa koskeviin neuvotteluihin ja sen esittämät kommentit on otettu kaavatyössä huomioon. Museolla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotukseen.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 16.9.2019

Lisätiedot

Johanna Björkman, tutkija, puhelin: +358 9 310 36473
johanna.bjorkman(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 13.02.2020 § 9

HEL 2016-008769 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12637 pohjakartan kaupunginosassa 5 Punavuori. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittaus-
palvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12637
Kaupunginosa: 5 Punavuori
Kartoituksen työnumero: 57/2019
Pohjakartta valmistunut: 16.12.2019
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n
asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden
asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön
16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten
valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -
palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot
-yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi