

## UNIONINKATU 28

2. KAUPUNGINOSA KORTTELI 32 TONTTI 8

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Uschakoffin talo kuvattuna aikavälillä 1906-1909. Harald Rosenberg. HKM



## Asemakaavan selostus

Päivätty 6.6.2023  
Diaarinumero HEL 2022-002992  
Hankenumero 6284\_4  
Asemakaavakartta nro 12794

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

Asemakaavan muutos koskee:  
Helsingin kaupungin  
2. kaupunginosan (Kluuvi)  
korttelin 32 tonttia 8  
tason -15.0 yläpuolinen tila

Kaavan nimi:  
Unioninkatu 28

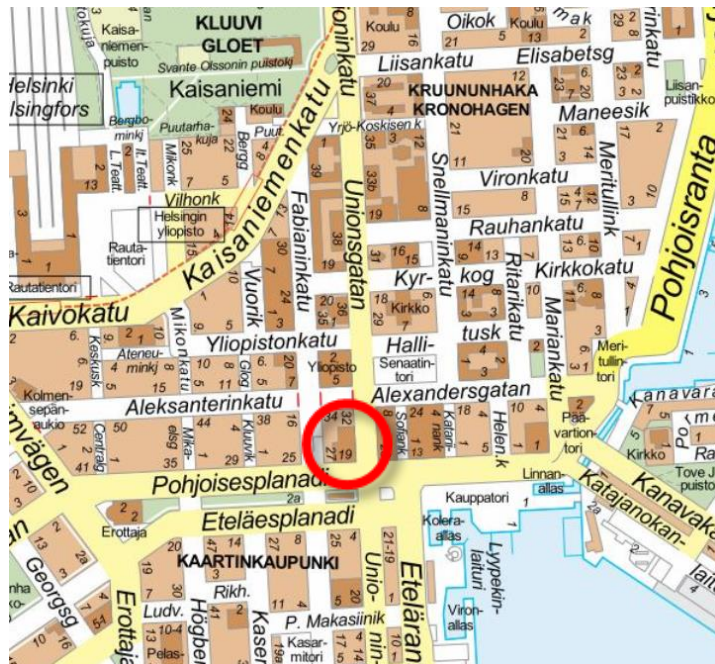
Laatija:  
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 11.4.2022  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 5.–19.12.2022  
Kaupunkiympäristölautakunta: 6.6.2023  
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta 6.6.2023  
Voimaantulo:

---

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Pohjoisesplanadin ja Unioninkadun risteyksessä.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti.



## Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

### Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

**Asemakaavoitus:** Kajsa Lybeck, arkkitehti

**Kaavapiirtäminen:** Pia Havia, suunnitteluavustaja

**Liikenne- ja katusuunnittelu:** Pekka Nikulainen, johtava liikenneinsinööri

**Rakennussuojelu:** Sakari Mentu, arkkitehti

**Teknistaloudelliset asiat:** Mikko Juvonen, tiimipäällikkö; Anu Haahla, ympäristöasiantuntija

**Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:** Ilkka Aaltonen tiimipäällikkö; Juhani Lankinen projektipäällikkö

### Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Mikko Lindqvist

Kaupunginkanslia: Sirpa Kallio

### Hakijataho

Helsingin kaupunki

---

**Sisällysluettelo**

Tiivistelmä .....	6
Asemakaavan kuvaus .....	7
Tavoitteet .....	7
Mitoitus .....	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	7
Liikenne .....	9
Palvelut .....	11
Esteettömyys .....	11
Ekologinen kestävyys .....	11
Suojelukohteet .....	11
Yhdyskuntatekninen huolto .....	13
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen .....	13
Liittyminen keskustan maanalaisen huoltoliikenteen ja pysäköinnin tunneliin .	13
Ympäristöhäiriöt .....	14
Pelastusturvallisuus .....	15
Vaikutukset .....	15
Suunnittelun lähtökohdat .....	16
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet .....	19

---

## **Liitteet**

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Havainnekuva
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Kuvaliite nykytilanteesta ja suojelukohteista

## **Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista**

- Vuorovaikutusraportti
  - Kluuvin virastotalo Rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Ark-Byroo Oy, 18.6.2020
-

## Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Unioninkatu 28 kiinteistön aluetta, joka sijaitsee 2. kaupunginosassa (Kluuvi) korttelissa 32 (Dromedaari). Kaavaratkaisu mahdollistaa kiinteistön pääkäyttötarkoituksen muuttamisen hallinto- ja virastorakennuksesta liike- ja toimistorakennukseksi. Kadun varren maantasokerros varataan liike-, myymälä- ja palvelutiloiksi. Alueen suojelumerkintää tarkistetaan ajan tasalle. Tavoitteena on liittää tontti keskustan maanalaiseen huoltotunneliin. Mikäli huolto järjestetään tontin kellaritilojen kautta, tulee rakennusluvan yhteydessä laatia selvitys siitä, miten tontin huolto voidaan myöhemmin liittää keskustan maanalaisen huoltotunnelin kautta toimivaksi. Autopaikat sijoitetaan yleiseen pysäköintilaitokseen. Pyöräpaikat sijoitetaan kellaritilaan.

Rakennuksen liike- ja toimistokerrosala on 3 410 k-m<sup>2</sup>. Tehokkuus on  $e_t=2,49$ .

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että rakennukseen voi sijoittua muutakin liike- ja toimistotilaa kuin hallinto- tai virastorakennukseen.

Helsingin kaupunki omistaa kiinteistön. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta. Kaupungilla on vireillä alueen myyminen.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot kohdistuivat asemakaavan suojelumerkintöihin, joita pidettiin riittävinä turvaamaan rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä, siihen, että asemakaava-muutos huomioi rakennuksen ja kaupungin suojelutavoitteet asianmukaisesti kattavin määräyksin ja siihen, että korttelin kaakkoiskulman alapuolella sijaitseva yhdyskuntatekninen tunneli tulee merkitä asemakaavaan merkinnällä maanalainen tunneli ja kaavamääräyksenä tulee mainita, että louhinta ja rakentaminen tunnelin läheisyydessä tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että se ei aiheuta haittaa tai vahinkoa tunnelille. Lausunnossa esitetty yhdyskuntatekninen tunneli on merkitty voimassa olevaan Keskustan maanalaisen huoltoliikenteen ja pysäköinnin kaavaan, joka sijaitsee kaavaratkaisun alapuolella.

Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia.

---

## Asemakaavan kuvaus

### Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa myös muiden kuin hallinto- ja virastorakennusten liike- ja toimistotilojen sijoittuminen kiinteistöön. Kadun varren maantasokerros varataan liike-, myymälä- ja palvelutiloiksi. Alueen suojelumerkintä tarkistetaan ajan tasalle. Suojeltavia kohteita ovat rakennuksen julkisivut vesikattoineen. Myös Aarno Ruusuvuoren suunnitteluvaiheeseen liittyvät pihajulkisivut ja pihan rakenteet ovat suojeltavia elementtejä. Arvokkaita suojeltavia sisätiloja ovat Jugendsali siihen liittyvine tiloineen, jugend-porrashuone sekä Ruusuvuoren suunnitteluvaiheesta periytyvä pihasiiven galleriatila. Jotta liikekeskustan katu-tila voidaan tavoitteiden mukaisesti vapauttaa huolto- ja tavaraliikenteestä ja osoittaa turvalliseksi ja miellyttäväksi kävely-ympäristöksi, tavoitteena on liittää kiinteistö keskustan maanalaiseen huoltotunneliin, jolloin huolto voidaan järjestää koko korttelia palvelevan yhteisen maanalaisen huoltopihan kautta. Mikäli tämä ei heti onnistu, huolto tulee järjestää Unioninkadun puolelta kellaritilojen kahden luiskan kautta, jolloin tontin kautta tulee olla ajoyhteys tonteille 32/1 ja 32/2 sekä kulkuyhteys tontille 32/6.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että jatketaan linjausta, jonka mukaan luovutaan sellaisista kiinteistöistä, jotka eivät ole kaupungin omassa käytössä. Valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen arvot säilytetään.

### Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on 1 371 m<sup>2</sup>.

Rakennuksen liike- ja toimistokerrosala on 3 410 k-m<sup>2</sup>. Nykyisessä kaavassa ei ole kerrosalamerkintää. Kiinteistörekisterissä oleva kerrosalaluku on pyöristetty ylöspäin seuraavaan kymmenlukuun. Tehokkuus on  $e_t = 2,49$ .

### Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla sijaitsee nykyisin rakennushistorialtaan ja arkkitehtuuriltaan kerroksellinen, klassismia, jugendia ja 60-luvun modernismia edustava Kluuvin virastotalona tunnettu Uschakoffin talo. Kadun puolen julkisivut ja kivijalka vuodelta 1816 (arkkitehti Pehr Granstedt) ovat osa Helsingin empire-keskustaa.

---

Alkujaan venäläissyntyisen kauppiaan Jegor Uschakoffin rakennuttamassa talossa oli katutasossa tilaa kauppapuodeille ja makasiineille. Ylemmät kerrokset olivat asuinkäytössä. Vuosina 1896–1922 rakennus toimi Privatbankenin pääkonttorina. Vuosien 1922–1961 välisenä aikana kiinteistö oli Pohjoismaiden Yhdyspankin omistama liiketalo.

Kun rakennus 1960-luvulla siirtyi Helsingin kaupungin toimistokäyttöön, arkkitehti Aarno Ruusuvuori suunnitteli siihen mittavat modernit sisätilamuutokset ja laajennuksen, joka toteutettiin vuosina 1965–68. Kellari otettiin pysäköinti- ja huoltokäyttöön ja siihen rakennettiin Unioninkadulta kaksi ajoluiskaa, joiden kautta on ajo- tai kulkuyhteydet kolmeen naapurikiinteistöön. Toisen kerroksen tasoon sijoittuvalle sisäpihalle rakennettiin porrasyhteys Unioninkadulta.

1900-luvun alkuvuosilta oleva pankkisali, henkilökunnan porras ja porrashuone Unioninkadulta toimistotiloihin säilytettiin osana lähes täysimittaista uudisrakennusta, joka toteutettiin vuoden 1816 julkisivun taakse. Pohjoisosan alun perin erilliseen rakennukseen tehtiin tuolloin myös ylimpään kerrokseen Kluuvin galleriana tunnettu näyttelytila. Ensimmäinen kerros muutettiin ajoluiskaksi Alvar Aallon suunnitelmien mukaan vuonna 1962. Luiskan kautta kulkee ajoyhteys korttelin vastapuolen kiinteistöön 32/1, Alvar Aallon suunnittelemaan Fabianinkadun varrelle 60-luvulla rakennettuun silloiseen Pohjoismaiden Yhdyspankin konttoritaloon. Luiskan kautta on myös huollon kulkuyhteys viereisen niin sanotun Wuorion liiketalon tontin 32/6 kellaritiloihin. Unioninkatu 28 kiinteistön toisen luiskan kautta mentävässä varsinaisessa kellarikerroksessa on kiinteistön omat jätehuollon järjestelyt, yhteensä 9 autopaikkaa, 28 polkupyöräpaikkaa sekä yksi moottoripyöräpaikka. Kellaritiloista on ajo- ja huoltoyhteys Pohjoisesplanadin varrella olevan naapuritontin 32/2 kiinteistön kellaritiloihin, jossa on sen kiinteistön jätehuoltojärjestelyt, yhteensä 6 autopaikkaa ja 4 polkupyöräpaikkaa.

Kluuvin virastotalo on pääpiirteissään säilyttänyt 60-luvun asunsa. Jugendsalina myöhemmin tunnettu Lars Sonckin suunnittelema pankkisali toimi 1960-luvulta lähtien kaupungin edustus- ja näyttelytilana, jonka jälkeen 1980-luvulla se muutettiin kaupungin näyttely- ja neuvontapiste Helsinki-tiedotukseksi. Entisöidyn Jugendsalin tiloissa on toiminut vuodesta 2009 alkaen kahvila/ravintola. Pohjoisosan galleriatila muutettiin vuoden 2014 jälkeen toimistotiloiksi, kun Helsingin taidemuseo päätti keskittää toimintaansa.

Katutasossa on nykyään liike-, myymälä- ja asiakaspalvelutiloja. Pohjoisesplanadin puolella sijaitsee Jugendsalin pääsisääntäytymä ja osa sen asiakastiloista. Kulmahuoneistossa toimii muotivaatteiden designmyymälä Papu Store. Unioninkadun puolen pienissä liiketiloissa on toiminut erikoistavaramyymälöitä ja kioski.

---

Kerroksissa olevat tilat ovat viimeksi olleet kaupungin elinkeino-osaston toimistokäytössä. Unioninkadun puolen pienet liiketilat ja yläkerrosten toimistotilat ovat tällä hetkellä tyhjiään.

Kiinteistön kohdalla on voimassa useita rasitteita liittyen muun muassa naapurikiinteistöjen 32/1, 32/2 sekä 32/6 ajo- tai kulkuyhteyksiin kiinteistön kautta.

### **Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-1)**

Maantasokerros on varattava myymälä-, ravintola-, kahvila- ja muita asiakaspalvelutiloja varten. Majoitustoimintaa ei sallita.

## **Liikenne**

### **Lähtökohdat**

Suunnittelualue on osa valmista kantakaupungin kaupunkirakennetta ja saavutettavissa nykyisiä liikenneyhteyksiä käyttäen. Tontti kuuluu Helsingin kävelykeskustan alueeseen.

#### **Pysäköinti**

Kellarin tiloissa on 9 autopaikkaa sekä moottoripyöräpaikka.

#### **Pyöräpaikat**

Kellarin tiloissa on 28 polkupyöräpaikkaa.

#### **Huoltoliikenne**

Tontin huoltoyhteys toimii kellaritilojen kautta, jonne on ajo Unioninkadulta luiskaa myöten. Samaa yhteyttä käyttää naapuritontti 32/2. Korttelin vastapuolen naapuritontilla 32/1 on ajo- ja huoltoyhteys tontin pohjoisrajalle rakennetun erillisen ajoluiskan kautta. Naapuritontin 32/6 kellaritilojen huollon kulkuyhteys hoituu myös tätä kautta.

Korttelin alapuolella tasolla noin -31.0 oleva tilavaraus mahdollistaa maanalaisen korttelikohtaisen huoltoliikenne- ja lastaustilan toteuttamisen ja sen liittämisen keskustan maanalaiseen huoltotunneliin. Katso kohta ”Liittyminen keskustan maanalaisen huolto liikenteen ja pysäköinnin tunneliin”.

#### **Jalankulku**

Tontti sijaitsee kävelypainotteisella alueella ydinkeskustassa. Jalankulkuolosuhteet ovat alueella hyvät.

---

## Pyöräliikenne

Tontin läheisyydessä Eteläesplanadilla on pyöräliikenteen pääreitien pyörätie. Pyöräliikenteen yhteydet ovat melko hyvät.

## Julkinen liikenne

Lähimmät raitiovaunupysäkit sijaitsevat Aleksanterinkadulla ja Havis Amandan aukiolla. Kävelyetäisyydellä on myös Kluuvin metroasema ja päärautatieasema. Joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät.

## Autoliikenne

Pohjoisesplanadin liikennemäärä on nykyisin noin 10 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Unioninkadun noin 5 400 ajoneuvoa vuorokaudessa.

## **Kaavaratkaisu**

### Pysäköinti

Toimistotilojen (enintään 1 ap / 500 k-m<sup>2</sup>) ja erikoistavarakaupan sekä muun liiketilan (enintään 1 ap / 200 k-m<sup>2</sup>) autopaikat tulee sijoittaa tontin ulkopuoliseen pysäköintilaitokseen.

### Pyöräpaikat

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on toimistotilalle vähintään 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>, päivittäistavarakaupalle 1 pp / 40 k-m<sup>2</sup> ja erikoistavarakaupalle 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi toimistotilan vierailijoille tulee osoittaa vähintään 1 pp / 1 000 k-m<sup>2</sup> ulko-ovien läheisyydestä. Pyöräpaikoista vähintään 50 % on oltava katetuissa ja lukittavissa olevassa tilassa.

### Huoltoliikenne

Tontin kautta säilyy ajoyhteys tontille 32/1 ja tontille 32/2 sekä kulkyhteys tontille 32/6. Tontin huoltoyhteys säilyy kellarikerroksen kautta. Tontin kaksi ajoluiskaa Unioninkadulle säilyvät. Mikäli kiinteistössä tehdään muutoksia, tulee selvittää, miten tulevaisuudessa voidaan järjestää kiinteistön huolto maanalaisen huoltoliikenteen ja pysäköinnin tunnelin kautta toimivaksi. Katso kohta "Liittyminen keskustan maanalaisen huoltoliikenteen ja pysäköinnin tunneliin".

### Jalankulku

Jalankulun osalta ei tehdä muutoksia.

### Pyöräliikenne

Pyöräliikenteen osalta ei tehdä muutoksia.

---



Julkinen liikenne

Julkinen liikenne säilyy nykyisen muotoisena.

Autoliikenne

Autoliikenteen olosuhteisiin ei tehdä kaavassa muutoksia.

## **Palvelut**

### **Lähtökohdat**

Alue on liikekeskustan historiallista aluetta, jossa on monipuoliset keskustan palvelut. Tontilla sijaitsevan kiinteistön maantasokerroksessa on ravintola/kahvila ja vaatemyymälä, sekä tyhjiällä olevaa liiketilaa.

### **Kaavaratkaisu**

Kaavaratkaisun myötä tontille saa sijoittaa liike- ja toimistotilaa. Maantasokerrokseen tulee sijoittaa myymälä-, liike-, ravintola ja muuta asiakaspalvelutilaa. Majoitustoimintaa ei sallita.

## **Esteettömyys**

Pihakannen ja galleriasiiiven osalta tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen. Muilta osin asema-kaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

## **Ekologinen kestävyys**

### **Lähtökohdat**

Olemassa oleva rakennus on merkitty suojeltavaksi.

### **Kaavaratkaisu**

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

## **Suojelukohteet**

### **Lähtökohdat**

Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Esplanadi – Bulevardi).

Unioninkatu 28 kuuluu osaksi vuonna 1988 empire-keskustalle laadittua suojelukaavaa. Voimassa oleva suojelumääräys ”suojeltava rakennus (sr)” kohdistuu Pohjoisesplanadin puolen kiinteistö-

osuuteen mukaan lukien Jugendsali ja Unioninkadun puolen jugendporrashuone sekä rakennuksen kolmikerroksisen osuuden julkisivut.

Lisäksi suojelukaavan koko alueella on voimassa merkintä (s\_s\_s\_), jossa todetaan alueen olevan historiallisesti, kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas. Kaavan alueella ei suojeltaviksi määrättyjä rakennuksia, rakennusten osia, aitoja, ulkoportaita, muistomerkkejä, puurivejä tai kiveyksiä saa muuttaa, purkaa tai hävittää, niin että kohteen tai sen ympäristön rakennustaiteellinen tai kulttuurihistoriallinen arvo vähenee. Kaavan alueella on ennen rakennusluvan myöntämistä pyydettävä lausunto Helsingin kaupunginmuseolta ja varattava Museovirastolle tilaisuus lausunnon antamiseen.

### **Kaavaratkaisu**

Asemakaavamuutoksella täsmennetään edelleen suojelun painopisteitä, myös modernien kerrostumien osalta. Kaupunginmuseo on osallistunut asemakaavan muutosehdotuksen suojelumerkintöjen valmisteluun. Muutoksen pohjatiedoksi on laadittu rakennushistoriallinen selvitys, Kluuvin virastotalo, (Ark-Byroo oy, 2020).

Rakennus suojellaan merkinnällä (sr-1). Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita, rakennusosia ja arvokkaita sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa. Arvokkaita osia ja sisätiloja ovat erityisesti: rakennuksen julkisivut vesikattoineen, Aarno Ruusuvuoren suunnitteluvaiheeseen liittyvät pihajulkisivut ja pihan rakenteet, Jugendsali siihen liittyvine tiloineen, jugend-porrashuone, Aarno Ruusuvuoren suunnitteluvaiheesta periytyvä pihasiiven galleriatila.

Lisäksi alue merkitään (s\_s\_s\_) Alue on historiallisesti, kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas. Tällä alueella ei suojeltaviksi määrättyjä rakennuksia, rakennuksen osia, aitoja, ulkoportaita, muistomerkkejä, puurivejä tai kiveyksiä saa muuttaa, purkaa tai hävittää, niin että kohteen tai sen ympäristön rakennustaiteellinen tai kulttuurihistoriallinen arvo vähenee. Tällä alueella on ennen rakennusluvan myöntämistä pyydettävä lausunto Helsingin kaupunginmuseolta ja varattava museovirastolle tilaisuus lausunnon antamiseen.

Kaavan merkinnät turvaavat kohteen rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen.

---

## **Yhdyskuntatekninen huolto**

### **Lähtökohdat**

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

### **Kaavaratkaisu**

Asemakaavaratkaisun toteuttaminen ei edellytä muutoksia tai lisärakentamista yhdyskuntateknisen huollon järjestelmiin.

## **Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen**

### **Lähtökohdat**

Nykyinen rakennus on perustettu pääosin anturaperustuksien hiekkakerrosten varaan. Alkuperäisten julkisivujen ja pohjoisella tonttirajalla olevan ajoluiskan perustusten kivilatomuksia on ruiskubetonoitu ja injektoitu. Ajoluiskan länsiosa on perustettu yhtenäisellä vesipaine-eristetyllä laattaperustuksella hiekkakerroksen varaan.

Tontin länsipuolella ja tontin kaakkoisreunan alla sijaitsee yhdyskuntateknisen huollon tunneli.

Maanalaisessa yleiskaavassa kaavamuuotosalueelle on osoitettu tilavaraus maanalaisille huoltotiloille sekä kaavamuuotosalueen pohjoispuolelle on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen tilavaraus maanalaiselle liikennetunnelille.

Suunnittelualueella on voimassa maanalainen asemakaava nro 11300. Maanalainen asemakaava mahdollistaa maanalaisen korttelikohtaisen huoltoliikenne- ja lastaustilan toteuttamisen ja sen liittämisen keskustan maanalaiseen huoltotunneliin.

### **Kaavaratkaisu**

Alueelle ei ole suunnitteilla uutta rakentamista. Olemassa oleva rakennus merkitään suojeltavaksi. Katso kohta ”Liittyminen keskustan maanalaisen huoltoliikenteen ja pysäköinnin tunneliin”.

## **Liittyminen keskustan maanalaisen huoltoliikenteen ja pysäköinnin tunneliin**

### **Lähtökohdat**

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 liikekortteleiden alapuolella on tilavaraukset korttelikohtaisille huollon ja lastaustilojen rakentamiselle, joiden kautta huolto voidaan liittää keskustan maanalaisen huoltotunnelin kautta toimivaksi.

### **Kaavaratkaisu**

Kaavan mukaisen ratkaisun toteuttaminen edellyttää, että tontin huolto tulee järjestää koko korttelin yhteisen maanalaisen huolto- ja lastaustilan kautta, joka liittyy keskustan maanalaiseen huoltotunneliin, tai tontin maanalaisiin kellaritiloihin sijoittuvan huoltotilan kautta, johon on ajoyhteys Unioninkadulta. Mikäli huolto järjestetään tontin kellaritilojen 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. Tontti voidaan käytännössä liittää maanalaiseen huoltotilaan vasta kun korttelin 32/1 ja 32/4 kiinteistöt liittyvät siihen.

## **Ympäristöhäiriöt**

### **Lähtökohdat**

Kaava-alueelle kohdistuu liikenteestä melua. Pohjoisesplanadin liikennemäärä on nykyisin noin 10 000 ajoneuvoa/vrk ja Unioninkadun noin 5 400 ajoneuvoa/vrk. Lisäksi Unioninkadulla on raitio liikennettä, joskin sen merkitys kokonaismelutasoon jää ajoneuvo liikennettä pienemmäksi. Katuun rajautuviin julkisivuihin kohdistuu Helsingin kaupungin meluselvityksen 2017 mukaan noin 70–75 dB keskiäänitaso päiväaikaan. Muutoin korttelialue on suojassa liikenteen haitoilta.

Raitioliikenteestä kohdistuu maa- ja kallioperään värähtelyä, joka saattaa aiheuttaa rakennuksissa korvin kuultavaa runkomelua tai havaittavaa tärinää.

### **Kaavaratkaisu**

Liikennemäärien ja siten melutasojen ei arvioida oleellisesti muuttuvan tulevaisuudessa.

*Kaavassa on annettu määräys: Rakennus tulee suunnitella siten, että rakennuksen sisätiloissa saavutetaan melun, runkomelun ja tärinän osalta tilojen käyttötarkoitusten edellyttämät olosuhteet.*

Liike- ja toimistotilojen melutason ohjearvon  $L_{Aeq\ 7-22}$  45 dB voidaan arvioida toteutuvan normaalein ulkovaipparakentein. Kaavan käyttötarkoitus mahdollistaa monenlaisia toimintoja, joissa vaadittava sisämelutaso ja niihin soveltuva taustamelutaso voi vaihdella tilakohtaisen käyttötarkoituksen mukaan. Tarkempi julki-

---

sivun äänitasoeron mitoittaminen ympäristön tie- ja raideliikennemelua vastaan on perusteltua tehdä vasta rakennuslupavaiheessa tarkemman suunnitelman ja siihen liittyvän tilaohjelman perusteella.

Runkomelun ja tärinän osalta tulee jatkosuunnittelussa varmistaa tavoitearvoihin verraten, ettei tiloihin aiheudu merkittävää ihmisten kokemaa häiriötä.

## **Pelastusturvallisuus**

### **Lähtökohdat**

Nykyisellä rakennuksella on pelastuslaitoksen hyväksymä pelastussuunnitelma.

### **Kaavaratkaisu**

Kaavaratkaisu ei tuo muutosta nykytilaan. Kaavamuutosalueella sijaitsee ajo- ja kulkuyhteyksiä korttelin muihin kiinteistöihin. Näiden säilyttämisestä on asemakaavassa annettu määräys.

## **Vaikutukset**

### **Yhteenveto laadituista selvityksistä**

Alueesta on laadittu rakennushistoriaselvitys, jossa perehdytään rakennuksen kerrokselliseen, vaiherikkaaseen historiaan alkaen vuodesta 1816, jugend-vaiheeseen aina 60-luvun mittavaan uudistukseen.

### **Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset**

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki selvittää kiinteistön myyntiä ja myynnin toteutuessa kohdistuu kaupungille myyntituloja. Maankäyttösopimus sisällytetään kauppaan, joten erillisiä neuvotteluja ei käydä.

### **Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön**

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että toimintojen monipuolisuus pysyy nykyisen kaltaisena tai kasvaa. Rakennettuun ympäristöön kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia.

### **Vaikutukset luontoon ja maisemaan**

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia luontoon tai maisemaan.

---

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

Kaavalla ei ole vaikutuksia liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen.

### **Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön**

Kaavaratkaisussa osittain suojellun rakennuksen suojelumerkintä päivitetään ajan tasalle ja koko rakennus merkitään suojeltavaksi. Kaavaratkaisu edistää kaupunkikuvan ja rakennetun kulttuuriympäristön säilymistä.

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

Ratkaisu tukee kestäviä toimintatapoja mahdollistamalla olemassa olevan suojellun rakennuksen ottaminen uuteen käyttöön. Suojelumääräykset päivitetään ajan tasalle. Ratkaisu tukee elinkaareltaan kestäväää ja pitkäikäistä rakentamista.

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

Kaava parantaa elinkeinomahdollisuuksia alueella, kun korttelin pääkäyttötarkoitus muuttuu liike- ja toimistorakennukseksi. Tämä mahdollistaa monipuolisemman työpaikkatarjonnan syntyminen.

## **Suunnittelun lähtökohdat**

### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

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

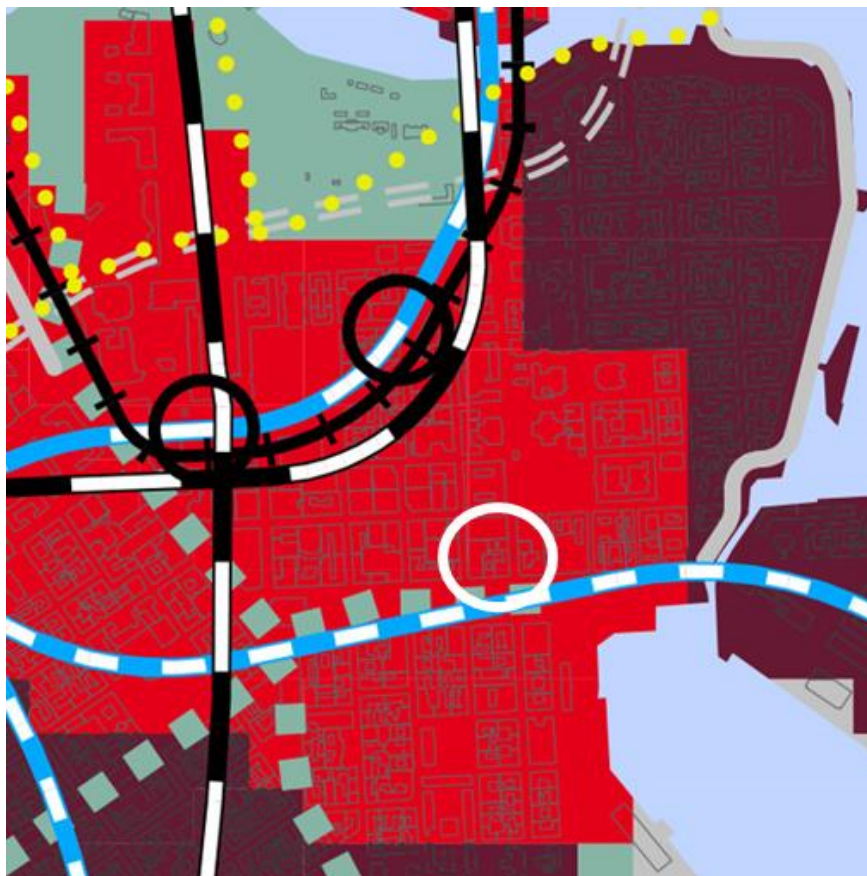
Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

### **Yleiskaava**

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

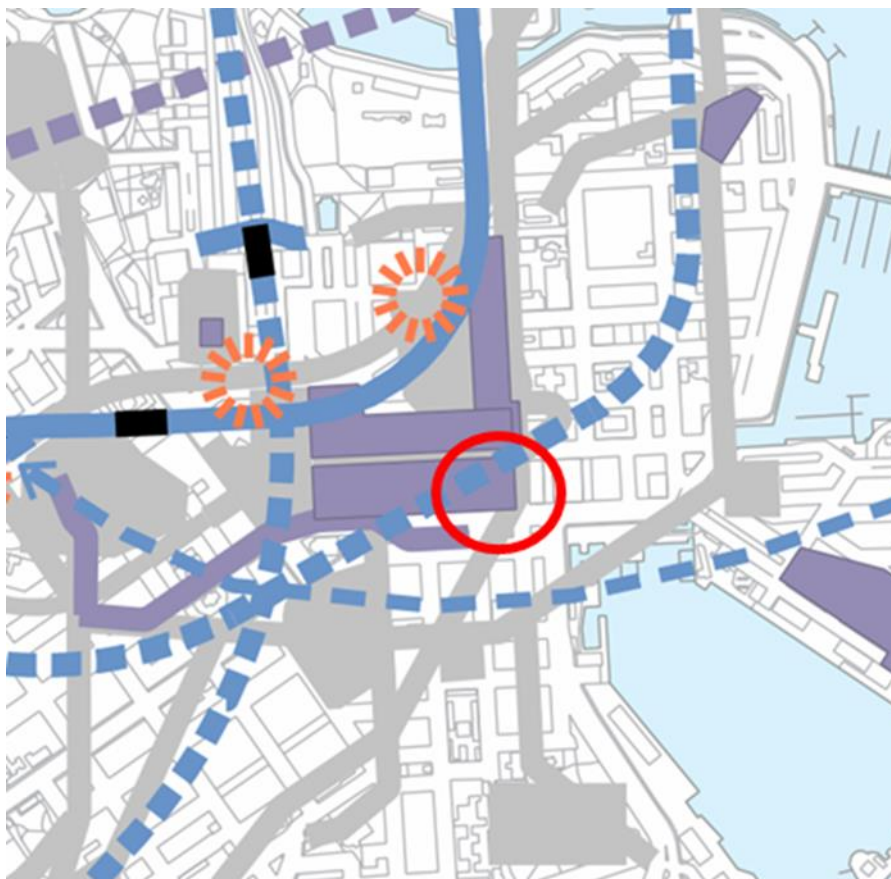
Yleiskaavan aluemerkin C1 mukaan alue on palvelu-, liike- ja toimitilapainotteinen keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle

avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöönsä tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempaan. Liike- ja toimitilan kokonaismäärää 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.



Ote Helsingin yleiskaavasta 2016

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) alue on keskustan maanalaisen kehittämisen kohde-alueita, jossa on esitetty alueelle olemassa olevat liikennetunnelit, pysäköintilaitokset sekä tilavaraus keskustan maanalaisen huolto- liikenteen korttelikohtaisille järjestelyille. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.



Ote Helsingin maanalaisesta yleiskaavasta nro 12704

### Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 8980 (tullut voimaan 2.12.1988). Kaavan mukaan alue on merkitty hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH). Alueella saadaan korttelin pääkäyttötarkoituksesta poiketen, kellarikerroksessa sijaitsevat huoneet, jotka voidaan ainakin osittain valaista päivänvalolla, ensimmäisen kerroksen tilat ja näihin liittyvät toisen kerroksen tilat varata myymälöiksi, ravintoloiksi, kahviloiksi, elokuvateattereiksi, näyttelytiloiksi, ympäristölle häiriötä tuottamattoman pienteollisuuden tai julkisen palvelutoiminnan tiloiksi, edellyttäen, ettei toimenpide ole ristiriidassa rakennuksen säilyttämisen- ja entistämistavoitteiden kanssa. Alueelle on osoitettu kerrosluku I, III ja tontin pohjoisosassa kerrosluku IV. Korkeamman rakennusmassan länsiosan rajalla on merkintä (a-b) korttelissa 32 saa välillä a-b tehdä rajaseinään aukkoja. Alueella oleva Pohjoisesplanadin puoleinen rakennuksen osuus, I-kerroksinen Jugendsali ja jugendporras-huone Unioninkadun puolella sekä III-kerroksisen rakennusosueiden julkisivut on merkitty (sr) suojeltava rakennus. Alue on lisäksi merkitty (s-s-s) Alue, joka on historiallisesti, kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas. Suojeltaviksi määrättyjä rakennuksia, rakenteita ja muita elementtejä ei saa muuttaa, purkaa tai hävittää niin että kohteen tai sen ympäristön rakennustaiteellinen tai kulttuurihistoriallinen arvo vähenee.



Autopaikkanormi on 1 ap / 800 k-m<sup>2</sup>. Normin edellyttämien autopaikkojen lukumäärän ylittäessä maanpäällisten autopaikkojen määrän saa autopaikkoja rakentaa maan alle tai rakennukseen seuraavasti: Korttelin 32 tontille 8 saa sijoittaa saman tontin ja korttelin 31 tontin 14 autopaikkoja.

Alueella on voimassa maanalainen asemakaava nro 10855 (tullut voimaan 10.8.2001). Kaavan mukaan alueelle on merkitty maanalaisia tilavarauksia (ma-hl) mahdollistamaan korttelin liittymisen keskustan huoltotunneliin sekä aivan alueen eteläkärjessä aluevaraus (ma-lr-metro). Alueen kaakkoiskulmassa on linjausmerkintä tekniselle huoltotunnelille. Alueeseen liittyy Unioninkadun katualueen alapuolinen tilavaraus (ma-lht4), ajoyhteydelle keskustan huoltotunneliin.

### **Rakennusjärjestys**

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 24.5.2023.

### **Rakennuskiellot**

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

### **Pohjakartta**

Helsingin kaupungin kaupunkimittausspalvelut on laatinut pohjakartan.

### **Maanomistus**

Helsingin kaupunki omistaa kiinteistön. Kaupunki on aikeissa luopua kiinteistöstä ja myydä se.

### **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 2022 kaupungin aloitteesta.

---

## Viranomaisyhteistyö

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

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

ELY-keskus on todennut, että kaava-asian käsittelyyn riittää ELY-keskuksen lausunto.

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään 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 on ollut nähtävillä 11.4.–2.5.2022 seuraavissa paikoissa:

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

### Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat siihen, että asemakaavamuutoksella täsmennetään edelleen suojelun painopisteitä, myös modernien kerrostumien osalta. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että suojelumääräyksiä on tarkennettu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteitä ei esitetty.

### Yhteenveto Uutta kantakaupunkia verkkotilaisuudesta 27.4.2022

Unioninkatu 28 asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto oli esillä Eteläisten kaupunginosien "Uutta Kantakaupunkia" -asukastilaisuudessa 27.4.2022 verkkotilaisuudessa (Teams). Kaavan valmisteluaineistoon ei kohdistunut kommentteja.

---

## **Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 5.–19.12.2022**

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 15 päivän ajan.

### **Muistutukset**

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

### **Viranomaisten lausunnot**

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat asemakaavan suojelumerkintöihin, joita pidettiin riittävinä turvaamaan rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä, siihen, että asemakaavamuutos huomioi rakennuksen ja kaupungin suojelutavoitteet asianmukaisesti kattavin määräyksin ja siihen, että korttelin kaakkoiskulman alapuolella sijaitseva yhdyskuntatekninen tunneli tulee merkitä asemakaavaan merkinnällä maanalainen tunneli ja kaavamääräyksenä tulee mainita, että louhinta ja rakentaminen tunnelin läheisyydessä tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että se ei aiheuta haittaa tai vahinkoa tunnelille. Lausunnossa esitetty yhdyskuntatekninen tunneli on merkitty voimassa olevaan Keskustan maanalaisen huoltoliikenteen ja pysäköinnin kaavaan, joka sijaitsee kaavaratkaisun alapuolella.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

Lisäksi Museovirasto ilmoitti, että Museoviraston ja alueellisen vastuumuseon välisen työnjaon mukaisesti Helsingin kaupunginmuseo vastaa lausunnon antamisesta.

### **Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen**

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

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

### **Aineistoon tehdyt täydennykset:**

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
-

## **Asemakaavan muutoksen hyväksyminen**

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 6.6.2023 hyväksyä Unioninkatu 28:n asemakaavan muutoksen 6.6.2023 päivätyn piirustuksen numero 12794 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmevin perustein.

Helsingissä 6.6.2023

Marja Piimies  
asemakaavapäällikkö

---

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 11.11.2022  
Kaavan nimi Unioninkatu 28  
Hyväksymispvm Ehdotuspvm  
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 11.04.2022  
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus  
Generoitu kaavatunnus  
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,1371 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]  
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,1371

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	0,1371	100,0	3410	2,49		
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1371	100,0	3410	2,49		
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					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	1	3410		

## Alamerkinnt

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>Yhteens</b>	<b>0,1371</b>	<b>100,0</b>	<b>3410</b>	<b>2,49</b>		
A yhteens						
P yhteens						
Y yhteens						
C yhteens						
K yhteens	0,1371	100,0	3410	2,49		
K-1	0,1371	100,0	3410	2,49		
T yhteens						
V yhteens						
R yhteens						
L yhteens						
E yhteens						
S yhteens						
M yhteens						
W yhteens						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteens</b>	<b>1</b>	<b>3410</b>		
Asemakaava	1	3410		
Ei-aseaakaava				

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

### Unioninkatu 28 asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala  
Asemakaavoituspalvelu  
Päivätty 28.3.2022

Diaarinumero HEL 2022-002992  
Hankennumero 6284\_4  
Oas 1585-00/22

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta.

## Tiivistelmä

Unioninkatu 28 kiinteistön pääkäyttötarkoitus muutetaan hallinto- ja virastorakennuksesta liike- ja toimistorakennukseksi. Huoltoyhteys järjestetään Unioninkadulta kellaritilaan johtavan ajoluiskan kautta. Keskustan maanalaisen huolto- ja pysäköintitunnelin asemakaavan tavoite on järjestää huolto korttelin yhteisen maanalaisen huoltopihan kautta. Autopaikat sijoitetaan yleiseen pysäköintilaitokseen. Hanketta esitellään keskiviikkona 27.4. osana alueellista Uutta kantakaupunkia -verkkotilaisuutta.

## Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee ”Kluuvin virastotalon” kiinteistöä osoitteessa Unioninkatu 28 (kortteli 2/32/8 Dromedaari). Tavoitteena on mahdollistaa liike- ja toimistotilojen sijoittuminen kiinteistöön. Kadun varren maantasokerros varataan liike-, myymälä- ja palvelutiloiksi. Alueen suojelumerkintä tarkistetaan ajan tasalle. Suojeltavia kohteita ovat rakennuksen julkisivut vesikattoineen. Myös Aarno Ruusuvuoren suunnitteluvaiheeseen liittyvät pihajulkisivut ja pihan rakenteet ovat suojeltavia elementtejä. Arvokkaita suojeltavia sisätiloja ovat jugend-sali siihen liittyvine tiloineen, jugend-porrashuone, sekä Ruusuvuoren suunnitteluvaiheesta periytyvä pihasiiven galleriatila.

Keskustan maanalaisen huoltoliikenteen ja pysäköinnin tunnelin asemakaavan tavoite on järjestää huolto korttelin yhteisen maanalaisen huoltopihan kautta. Kiinteistön jätehuollon saa järjestää Unioninkadulta tontin kellaritilaan johtavan ajoluiskan kautta. Unioninkadun puolen toisen ajoluiskan kautta kulkeva ajoyhteys korttelin vastapuolen kiinteistöön säilyy. Rakennuksen toteutunut kerrosala on 3 403 m<sup>2</sup>. Tehokkuus on  $e_t = 2,48$ .

## Osallistuminen ja aineistot

Unioninkatu 28 asemakaavan muutos esitellään keskiviikkona 27.4. osana alueellista Uutta kantakaupunkia -verkkotilaisuutta. Ohjelma alkaa klo 17.00. Suosittelemme liittymään klo 16.45 alkaen osoitteessa <https://bit.ly/uutta-kantakaupunkia-2704>.

Tilaisuuden tarkka ohjelma, liittymislinkki ja muut ohjeet löytyvät verkosta osoitteesta [hel.fi/asukastilaisuudet](https://hel.fi/asukastilaisuudet). Voit osallistua tilaisuuteen myös vain osaksi aikaa sinua kiinnostaviin osuuksiin. Osallistuminen onnistuu tietokoneella ja mobiililaitteella kuten tabletilla tai älypuhelimella. Osallistuaksesi sinun ei tarvitse ladata uusia sovelluksia, sillä tilaisuuteen osallistutaan verkkoselaimen välityksellä. Tilaisuudessa on mahdollisuus kysyä ja kommentoida kommentointipalstalla.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon (kaavaluonnos ja selostusluonnos) voi tutustua 11.4.–2.5.2022 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 2.5.2022**. 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. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

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, ym.
    - Eteläiset Kaupunginosat ry
    - Kruununhaan asukasyhdistys ry
    - Helsingin Yrittäjät
    - Helsingin seudun kauppakamari
    - Helsinki City Markkinointi ry
    - Visit Finland
    - Rakennustaiteen seura ry
  - asiantuntijaviranomaiset
    - Helen Oy
    - Helen Sähköverkko Oy
    - Museovirasto
-

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Helsingin vanhusneuvosto
- Helsingin vammaisneuvosto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

## 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.

## Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa kiinteistön. Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupungilla on vireillä kiinteistöstä luopuminen. Maankäyttösopimus sisällytetään kauppaan, joten erillisiä neuvotteluja ei käydä.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1988) alue on merkitty hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH). Alueelle on osoitettu kerrosluvut III ja IV. Matalampi rakennus on suojeltu merkinnällä (sr). Alue on merkitty (s-s-s) historiallisesti, kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi. Alueella saa korttelin pääkäyttötarkoituksesta poiketen, kellarikerroksessa sijaitsevat osittain päivänvalolla valaistavat huoneet, ensimmäisen kerroksen tilat ja näihin liittyvät toisen kerroksen tilat varata suojeluedellytykset täyttäväksi myymälöiksi, ravintoloiksi, kahviloiksi sekä muiksi asiakaspalvelu- ja toimitiloiksi. Korkeamman rakennusmassan länsiosan rajalla on merkintä (a-b): korttelissa 32 saa välillä a-b tehdä rajaseinään aukkoja. Tontin autopaikkamääräys on 1 ap / 800 k-m<sup>2</sup>. Määräyksen edellyttämien autopaikkojen lukumäärän ylittäessä maanpäällisten autopaikkojen määrän saa autopaikkoja rakentaa maan alle tai rakennukseen. Rakennettavaan tilaan saa sijoittaa myös viereisen korttelin 31 tontin 14 autopaikkoja. Korttelin 32 tontille 1 autopaikat saa sijoittaa saman korttelin toiselle tontille.

Kortteli kuuluu voimassa olevan keskustan maanalaisen huoltoliikenteen ja pysäköinnin asemakaavan (2005) alueeseen.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu liike- ja palvelukeskustan (C1), keskustatoimintojen alueeksi.

Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Korttelin kiinteistö kuuluu Museoviraston RKY 2009-kohdeluetteluun Esplanadi - Bulevardi.

---

Suunnittelualuetta koskevia päätöksiä, selvityksiä ja rakennuskielto:

- kaupungin myyntipäätös
- Kluuvin virastotalo, Rakennushistoriaselvitys (Arkkitehtitoimisto Ark-Byroo oy, 2020)
- alueella on voimassa rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi

Tontilla sijaitsee nykyisin kerroksellinen, klassismia, jugendia ja 60-luvun modernismia edustava Kluuvin virastotalona tunnettu Uschakoffin talo. Kadun puolen julkisivut ja kivijalka vuodelta 1816 (arkkitehti Pehr Granstedt) ovat osa Helsingin empire-keskustaa. Jugendsali on 1900-luvun alulta (arkkitehti Lars Sonck). 1960-luvulla rakennuksessa tehtiin uudisrakentamista vastaavia muutos- ja laajennustöitä (arkkitehti Aarno Ruusuvuori). Kiinteistössä on viimeksi ollut kaupungin virastotoimintoja ja kaupunki luopuu niistä. Katutasossa on liike-, myymälä- ja asiakaspalvelutiloja. Unioninkadun puolen luiskan kautta kulkee ajoyhteys korttelin vastapuolen kiinteistöön. Toisen luiskan kautta mentävässä kellarikerroksessa on jätehuollon järjestelyt, yhteensä 9 autopaikkaa, 28 polkupyöräpaikkaa sekä yksi moottoripyöräpaikka.

## Lisätiedot suunnittelijoilta

### Maankäyttö

Kajsa Lybeck, arkkitehti, p. (09) 310 37052

[kajsa.lybeck@hel.fi](mailto:kajsa.lybeck@hel.fi)

### Liikenne

Pekka Nikulainen, johtava liikenneinsinööri, p. (09) 310 37122,

[pekka.nikulainen@hel.fi](mailto:pekka.nikulainen@hel.fi)

### Teknistaloudelliset asiat

Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, p. (09) 310 37252,

[mikko.juvonen@hel.fi](mailto:mikko.juvonen@hel.fi)

### Rakennussuojelu

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217,

[sakari.mentu@hel.fi](mailto:sakari.mentu@hel.fi)

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



Helsingissä 28.3.2022

Janne Prokkola  
yksikön päällikkö

## Kaavoituksen eteneminen

### Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 kaupungin aloitteesta



### OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 11.4.–2.5.2022
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteen



### Ehdotus

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



### Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta syksyllä vuonna 2022
- tieto kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana sekä niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen
- hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.



Sijaintikartta  
Kluuvi, Unioninkatu 28

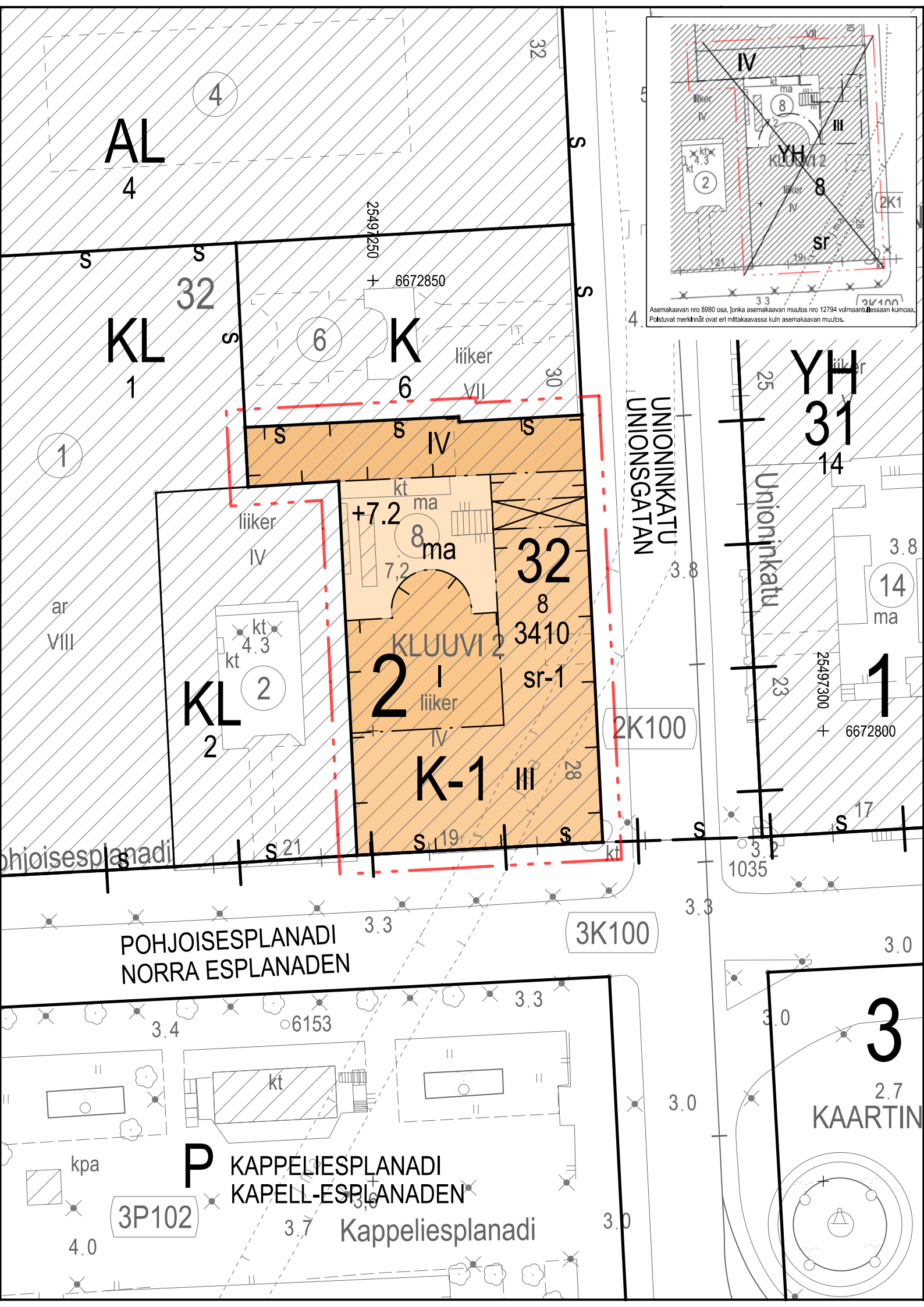
Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus





Ilmakuva  
Kluuvi, Unioninkatu 28

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus



AL  
4

KL  
1

K  
6

KL  
2

K-1

YH  
31  
14

14  
ma

1

3

2.7  
KAARTIN

POHJOISESPLANADI  
NORRA ESPLANADEN

P KAPPELIESPLANADI  
KAPPELL-ESPLANADEN

Kappelinesplanadi

UNIONINKATU  
UNIONSPLANADI

Unioninkatu

3K100

2K100

3P102

Asemakaavan nro 8980 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12794 voimaantullessaan kumoaa. Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

K-1

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Maantasokerros on varattava myymälä-, ravintola, kahvila- ja muita asiakaspalvelutiloja varten. Majoitustoimintaa ei sallita.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

2

Kaupunginosan numero.

32

Korttelin numero.

8

Ohjeellisen tontin numero.

3410

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

III

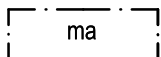
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+7.2

Pihakannen likimääräinen korkeusasema.



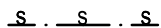
Rakennusala.



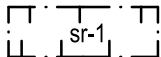
Maanalainen tila. Tilaan saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta tukevia toimintoja sekä huolto-, varasto-, IV-konehuone- ja teknistä tilaa.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



Alue on historiallisesti, kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas. Tällä alueella ei suojeltaviksi määrättyjä rakennuksia, rakennuksen osia, aitoja, ulkoportaita, muistomerkkejä, puurivejä tai kiveyksiä saa muuttaa, purkaa tai hävittää, niin että kohteen tai sen ympäristön rakennustaiteellinen tai kulttuurihistoriallinen arvo vähenee. Tällä alueella on ennen rakennusluvan myöntämistä pyydettyä lausunto Helsingin kaupunginmuseolta ja varattava museovirastolle tilaisuus lausunnon antamiseen.



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

Arvokkaita osia ja sisätiloja ovat erityisesti:

- rakennuksen julkisivut vesikattoineen
- Aarno Ruusuvooren suunnitteluvaiheeseen liittyvät pihajulkisivut ja pihan rakenteet
- Jugendsali siihen liittyvine tiloineen
- jugend-porrashuone
- Aarno Ruusuvooren suunnitteluvaiheesta periytyvä pihasiiven galleriatila

## RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Tontin kautta tulee olla ajoyhteys tontille 32/1 ja tontille 32/2 sekä kulkuyhteys tontille 32/6.

Rakennuksen maanalaisiin tiloihin saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia tiloja asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Tontin rajaseinässä saa olla ikkunoita ja muita aukkoja.

Jos rajaseinää ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa käsitellä alueita yhtenä kokonaisuutena riittävän paloteknisen turvallisuustason saavuttamiseksi.

## KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Kaava-alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Esplanadi - Bulevardi).

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

## PIHA JA ULKOALUEET

Pihakannelle johtava ulkoporras kaiteineen, poistumisyhteys maanalaisista tiloista sekä muut pihakannen rakenteet, valaisinkalusteet ja ulkotilan hahmo, materiaalit sekä värisävyt on säilytettävä ja palautettava alkuperäistoteutuksen mukaisiksi perusparannuksen yhteydessä

Pihakannen korkeusasemaa ei saa korottaa.

## YMPÄRISTÖTEKNIikka

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

## ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Hulevedet tulee johtaa rakennetun hulevesijärjestelmän kautta hulevesiviemäriin.

Aurinkopaneeleita saa sijoittaa korttelialueen sisäläpelle ja tasakatolle, ei kuitenkaan kansipihalle.

## LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrät ovat:

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

Polkupyöräpaikkojen määrät ovat:

- erikoistavarakauppa / liiketilat vähintään 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>
- päivittäistavarakauppa vähintään 1 pp / 40 k-m<sup>2</sup>
- toimistotilat vähintään 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>
- vieraspysäköinti vähintään 1 pp/ 1000 k-m<sup>2</sup> ulko-ovien läheisyydestä
- lisäksi muissa kuin toimisto- tai liiketiloissa 1 pp / 3 työntekijää

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

Kiinteistöön ei saa tehdä pysäköinti- tai huoltoajoyhteyttä katutasosta Pohjoisesplanadin kadun puolelta.

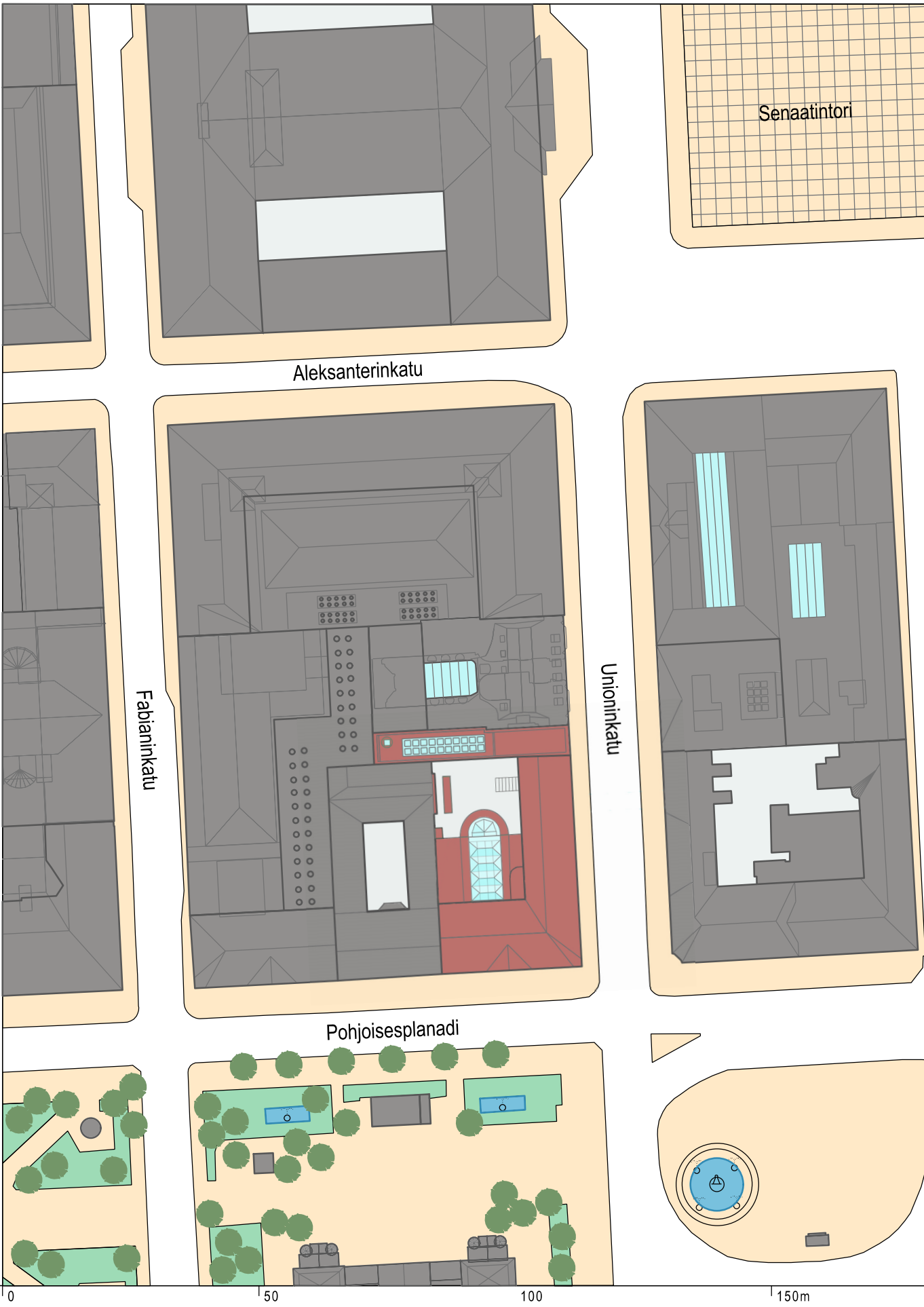
Korttelialueen alapuolelle tasolle noin -31.0 saa rakentaa korttelia palvelevan tilan huolto- ja lastaustiloja varten.

Tontin huolto tulee järjestää koko korttelin yhteisen maanalaisen huolto- ja lastaustilan kautta, joka liittyy keskustan maanalaiseen huoltotunneliin, tai tontin maanalaisiin kellari-tiloihin sijoittuvan huoltotilan kautta, johon on ajoyhteys Unioninkadulta. Mikäli huolto järjestetään tontin kellari-tilojen 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.





Senaatintori

Aleksanterinkatu

Fabianinkatu

Unioninkatu

Pohjoisesplanadi

0

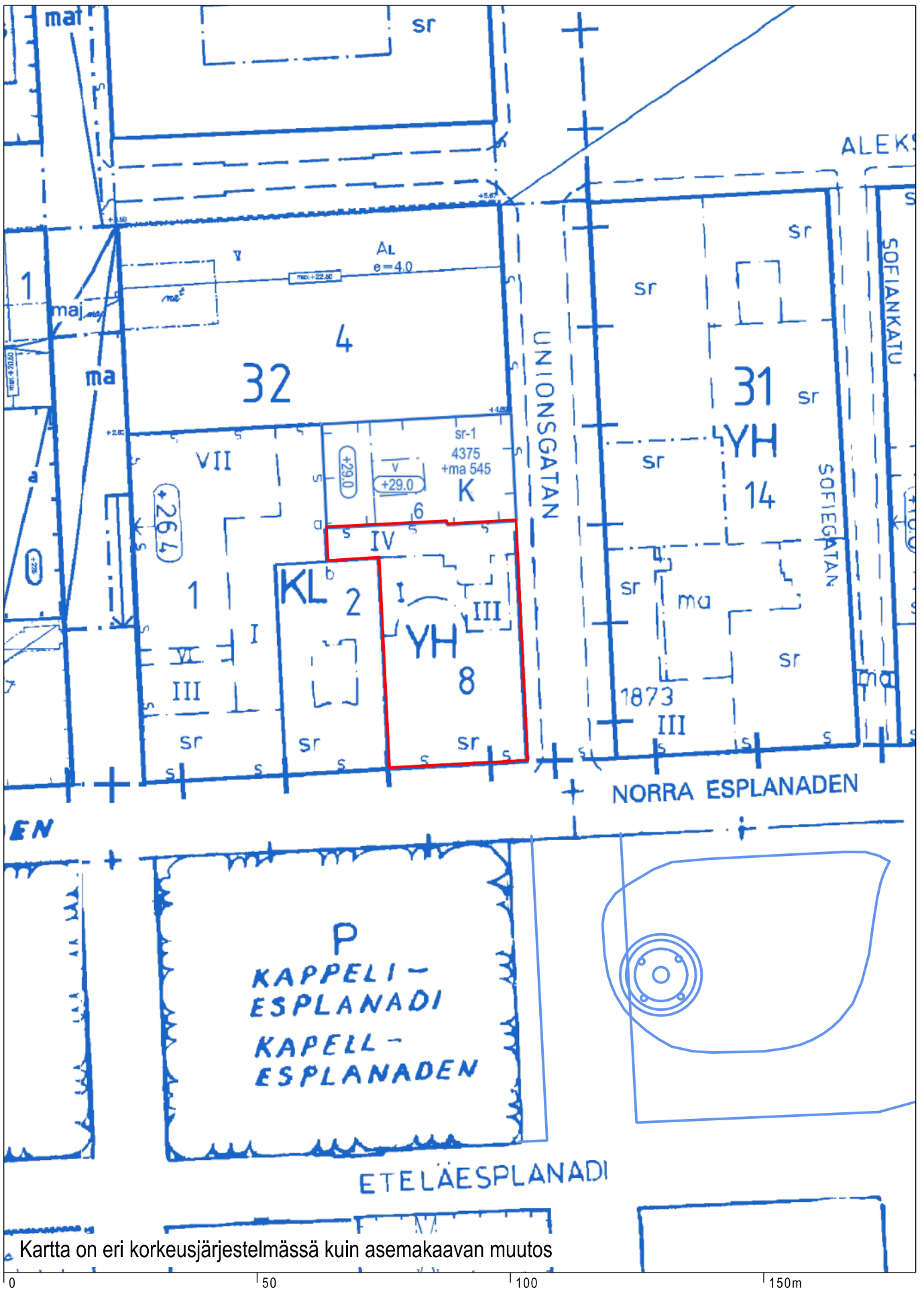
50

100

150m

Havainnekuva 6.6.2023  
Unioninkatu 28

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Eteläinen alue



Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos



POHJOISESPLANADI 19

Kuvat Kajsa Lybeck



# UNIONINKATU 28

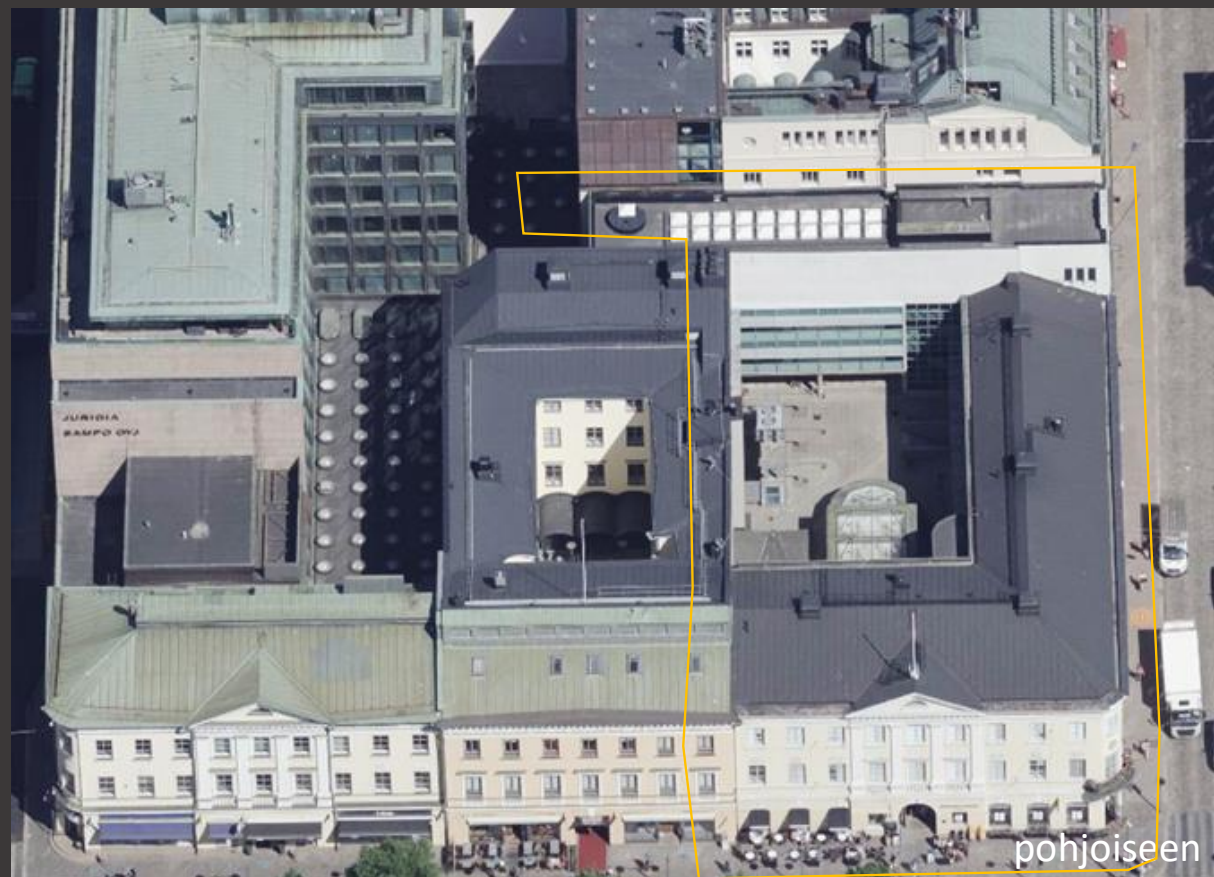
KUALIITE NYKYTIL ANTEESTA JA SUOJELUKOHTEISTA

Kajsa Lybeck 5.12.2022



# Unioninkatu 28

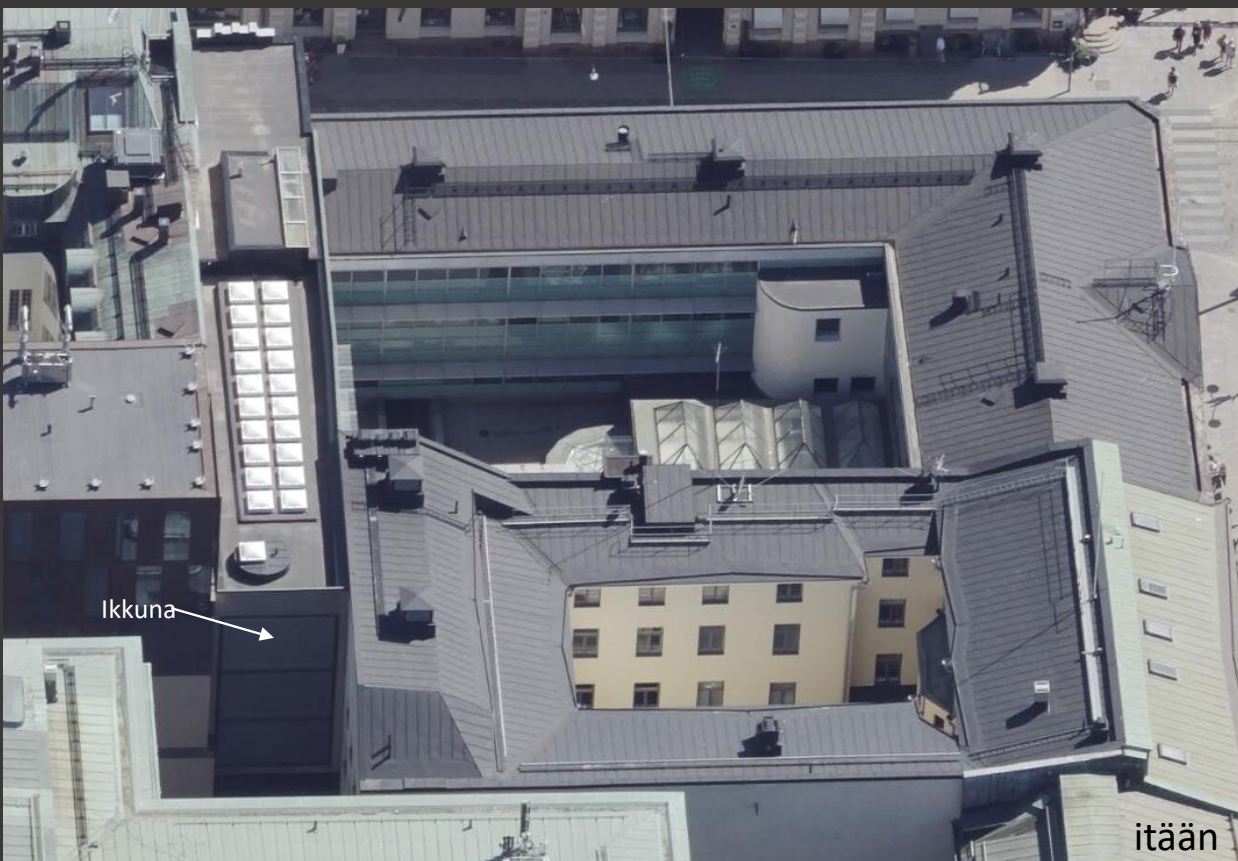
# nykytilanne ja suojelukohteet



Viistoilmakuvat Helsingin kaupunki 2021

# Unioninkatu 28

# nykytilanne ja suojelukohteet



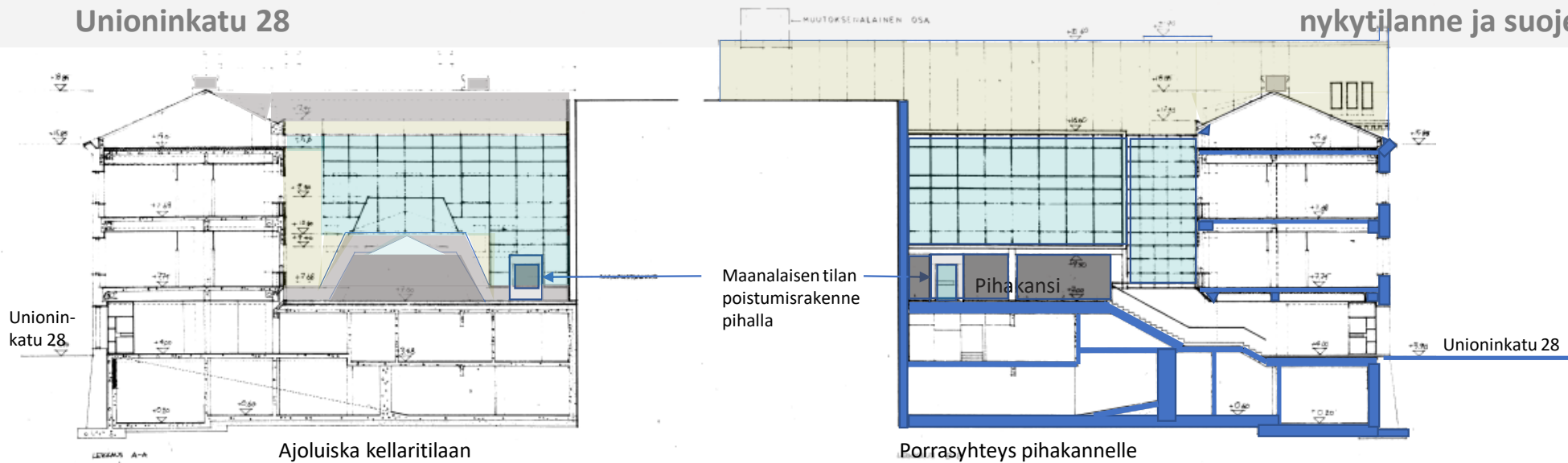
Viistoilmakuvat Helsingin kaupunki2021

etelään

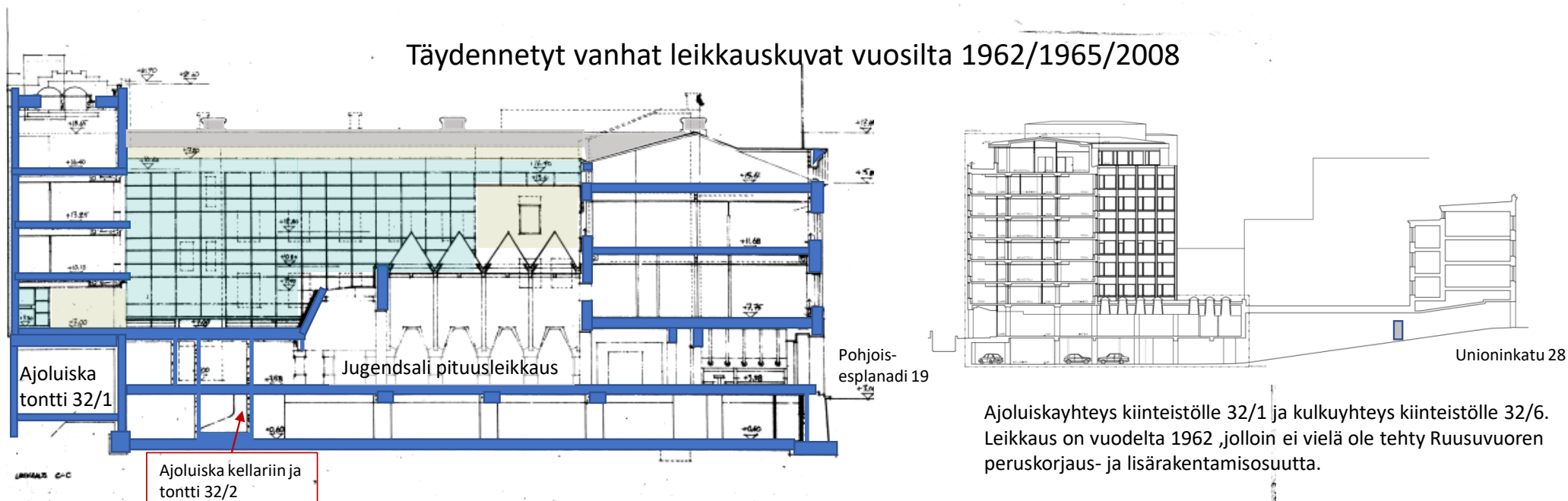


# Unioninkatu 28

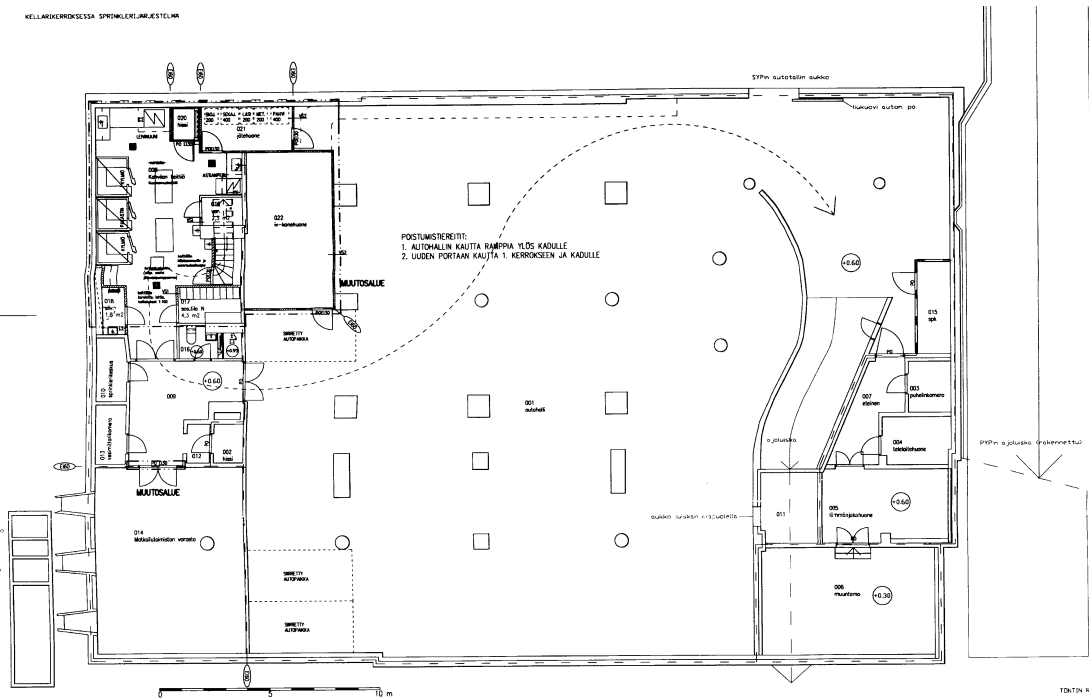
# nykytilanne ja suojelukohteet



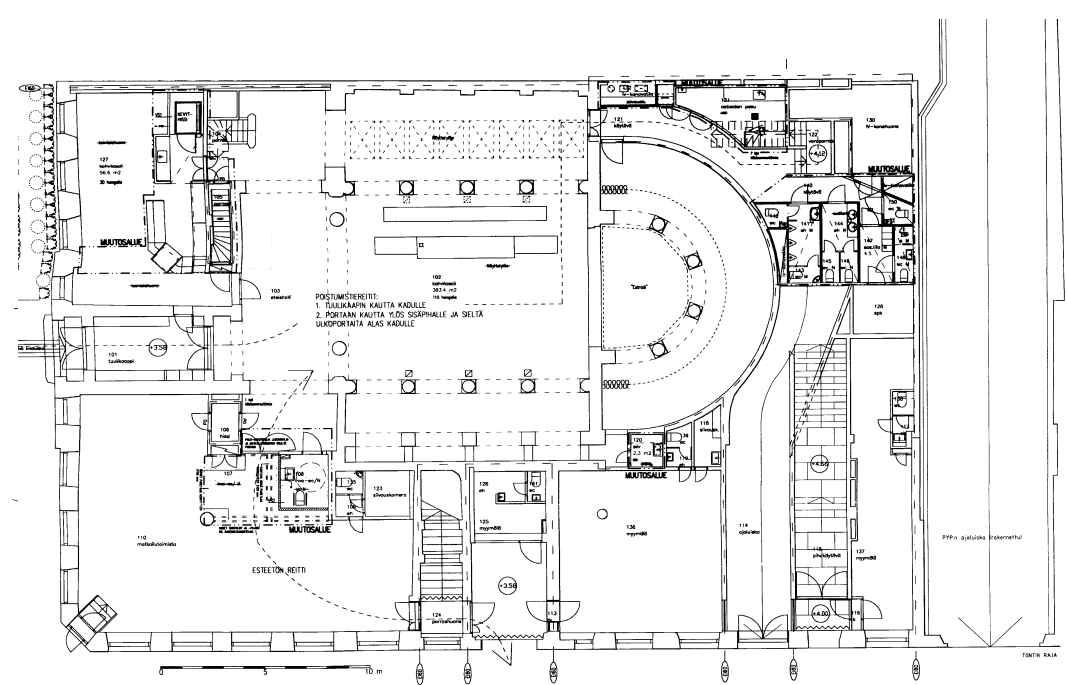
# Täydennetyt vanhat leikkauskuvat vuosilta 1962/1965/2008



KELLARIKERROKSESSÄ SPRINKLERILINJASTELMA



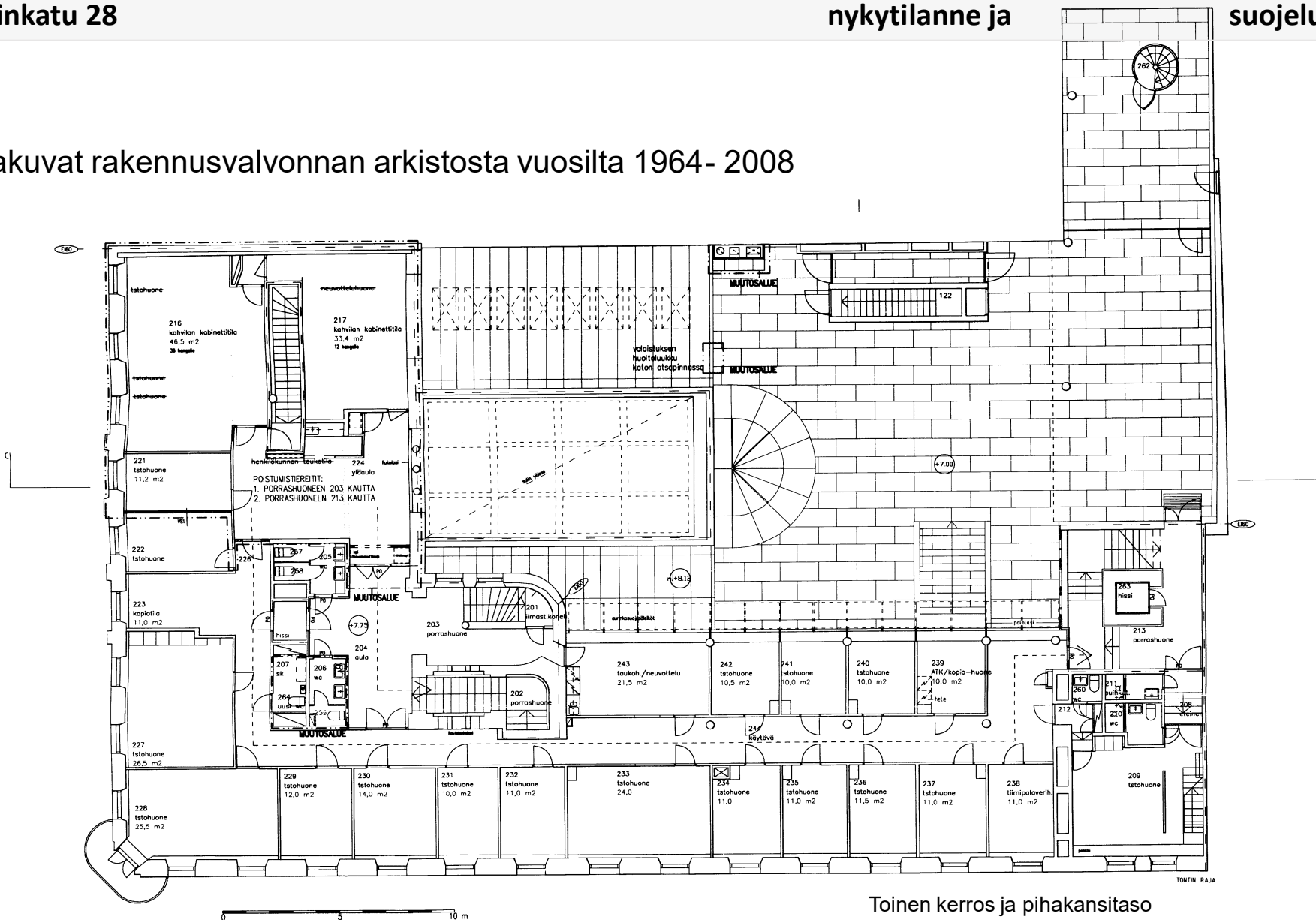
Kellarikerros



Ensimmäinen kerros

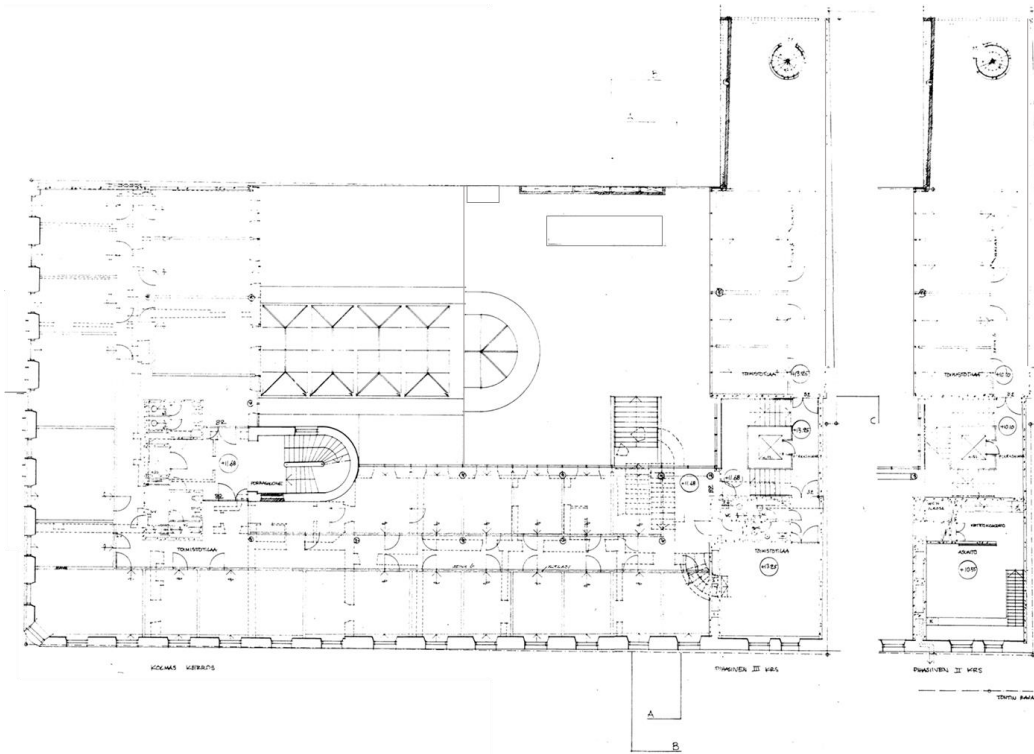
Pohjakuvat rakennusvalvonnan arkistosta vuosilta 1964- 2008

Pohjakuvat rakennusvalvonnan arkistosta vuosilta 1964- 2008

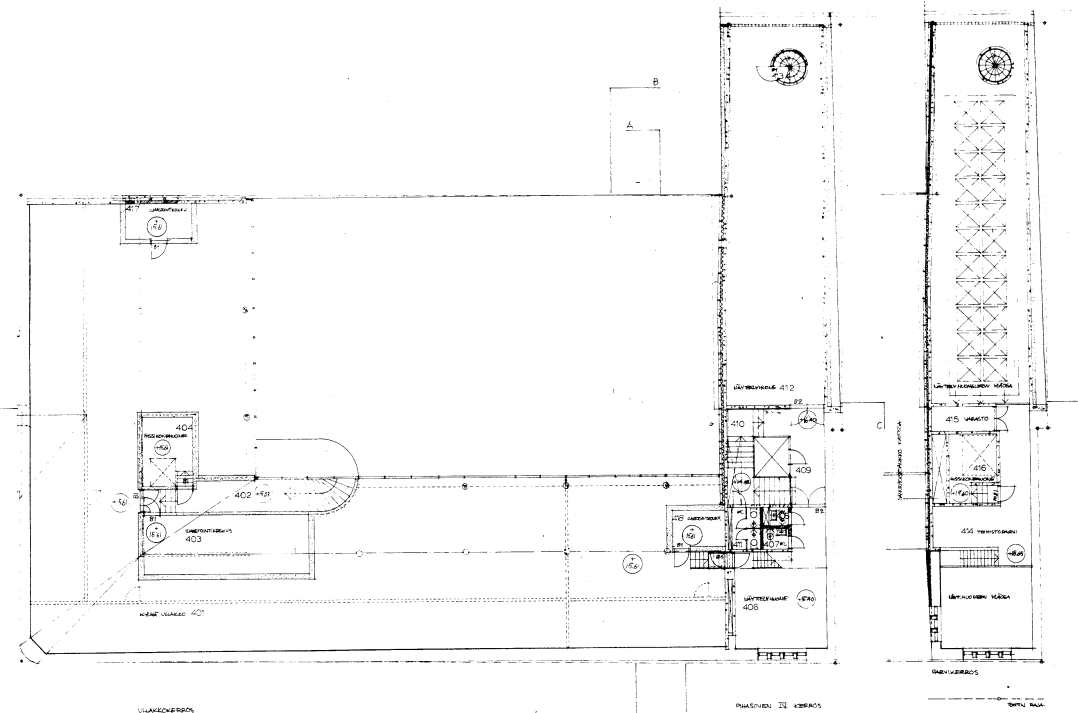


Toinen kerros ja pihakansitaso





Kolmas kerros sekä galleriasiiiven toinen kerros



galleriasiiiven neljäs ja parvikerros

Pohjakuvat rakennusvalvonnan arkistosta vuosilta 1964- 2008

## Unioninkatu 28



Kuvat Unioninkatu 28 rakennushistoriaselvitys Ark Byroo



Kansipiha toisen kerroksen tasolla ja Jugendsalin kattoikkunat.

## nykytilanne ja suojelukohteet



Porrasyhteys Unioninkadulta



Unioninkatu 28



nykytilanne ja suojelukohteet



Kuvat Kajsa Lybeck

Kansipiha näkymä Galleriasiiven suuntaan.



Ulko-ovi ja saapuminen Galleriasiiven porrashuoneeseen.



Kansipihalla oleva pelastusporras maanalaisista tiloista



Galleriasiiven sisääntulotason kansipihan takaosa



## Unioninkatu 28

## nykytilanne ja suojelukohteet



Jugendsali



Jugendsalin alkovi

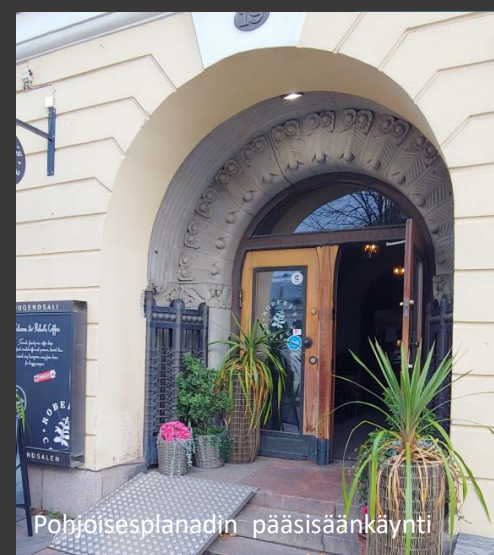
Kuvat Kajsa Lybeck



Penkin kääntöalan yksityiskohta



Pohjoisesplanadin sisääntuloetinen



Pohjoisesplanadin pääsisäänkäynti



Henkilökunnan jugend-porras Jugendsalin vieressä



## Unioninkatu 28



Kuvat Kajsa Lybeck



Unioninkadun puolen sisääkäynnin jugendporras

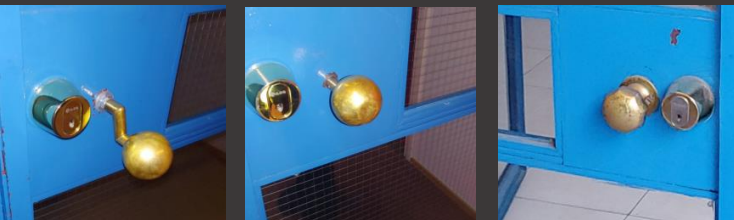
## nykytilanne ja suojelukohteet



Unioninkadun puolen sisääkäynnin jugendporras toisen kerroksen tasanne



## Unioninkatu 28



Messinkiset erikoisvetimet ovat useaa mallia.

Kuvat Kajsa Lybeck



Toisen ja kolmannen kerroksen kulmahuoneistossa on puulattia



Toisen ja kolmannen kerroksen toimistotilat



Toimistotilojen puiset ovet ja sisäikkunat ovat askeettiset. Viimeistely on huoliteltu

## nykytilanne ja suojelukohteet



Siniseksi maatalatut metallikehyksiset ovet on toteutettu johdonmukaisesti koko rakennuksen uudisosassa porrashuoneissa ja ulko-ovissa sekä näyteikkunoissa



Unioninkatu 28

nykytilanne ja suojelukohteet

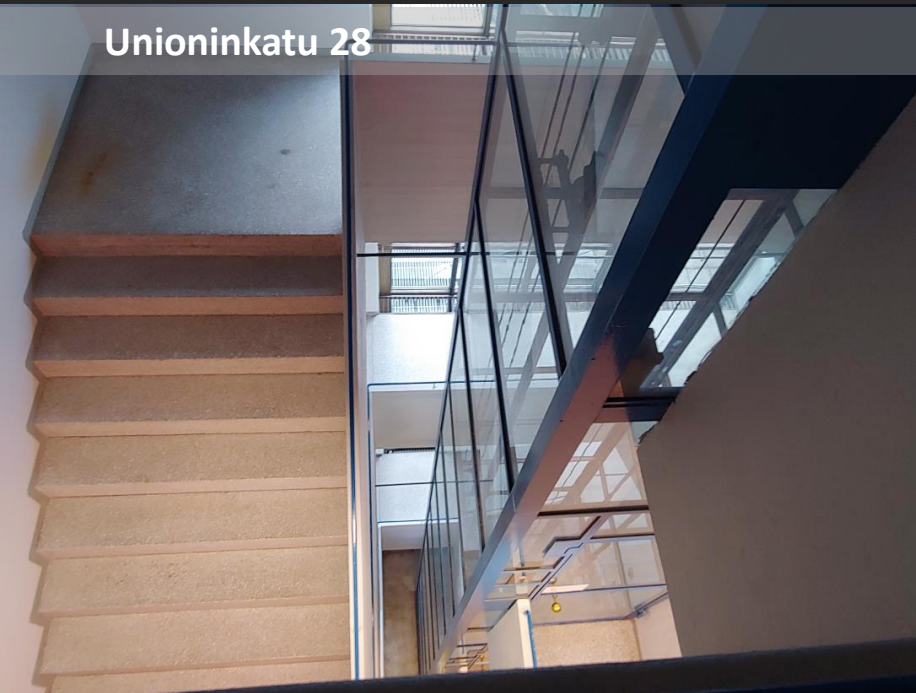


Ensimmäisen kerroksen liiketilat

Kuvat Kajsa Lybeck



Unioninkatu 28



nykytilanne ja suojelukohteet



Galleriasiiven porrashuone



Kuvat Kajsa Lybeck





## Unioninkatu 28



Taidegalleriakerroksen parvi ja huonetila Unioninkadun puolella.



Kuvat Kajsa Lybeck



Galleriasiiven toisen kerroksen toimistotila



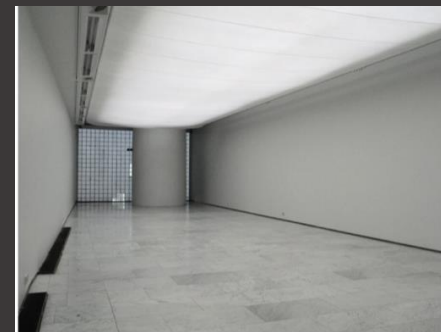
Sininen kaareva teräsovi poistumisportaan erikoisuutena

## nykytilanne ja suojelukohteet



### Galleriasiipi.

Toimistokäytössä ollut galleriatilan marmorilattia on peitetty kokolattiamatolla.



Kuva Helsingin taidemuseon Taidegallerian vanhalta nettisivustolta.



Taidegalleriatoimintaa vuodesta 1968 alkaen. Kuva netistä

Unioninkatu 28



Kuvat Kajsa Iybeck

Unioninkatu 28 kellaritilan ajoluiska

nykytilanne ja suojelukohteet



Kellaritilan ajoluiskan suuaukko, josta myös ajo-yhteys kiinteistöön 32/2

Käytävä- ja porrasyhteys pihakannelle

Ajo- ja kulkuyhteys naapurikiinteistöihin 32/1 ja 32/6

Kiinteistön sekä naapurikiinteistöjen ajo- ja kulkuyhteydet kellaritiloissa

