



§ 487

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Pohjoisesplanadi 37:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12856)

HEL 2023-000156 T 10 03 03

Hankennumero 6284_5

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 24.9.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12856 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 2. kaupunginosan (Kluuvi) korttelin 2008 tonttia 37.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2023-000156>

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:

- Koy Pohjoisesplanadi 37: 5 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Thuy Pham-Linko, suunnittelija, puhelin: 09 310 37218
thuy.pham-linko(a)hel.fi

Liitteet



1	Sijaintikartta
2	Ilmakuva
3	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12856 kartta, päivätty 24.9.2024
4	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12856 selostus, päivätty 24.9.2024, päivitetty Kylk:n 24.9.2024 päätöksen mukaiseksi
5	Havainnekuva 24.9.2024
6	Tilastotiedot
7	Tehdyt muutokset
8	Vuorovaikutusraportti päivätty 4.3.2024, täydennetty 24.9.2024
9	Kuvaliite suojelukohteista
10	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija ja hakijan edustaja	Esitysteksti Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 7
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 8
KYMP Myyntilaskut	

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Kluuvin kaupunginosan, 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 tehok-



kuutta 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-m².

Tontin tehokkuusluku on $e=4,59$.

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.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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 taitteen näkymistä ja kuulumista keskustassa.

Kaupunkiympäristölautakunta on myöntänyt poikkeamisluvan (§ 467, 12.9.2023), jonka myöntämisehdot ovat olleet kaavamutosehdotuksen mukaisia.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla sijaitsee nykyisin arkkitehtonisesti ja historiallisesti arvokas ja kerroksellinen 7-kerroksinen toimisto- ja liikerakennus, joka on rakennut vaiheittain 1830-luvulta lähtien. Huolto tapahtuu naapuritontin kautta.

Katutasossa on liike- ja myymälätiloja, ylemmissä kerroksissa toimisto-tiloja. Alueen ympäristö on toiminnallisesti sekoittunutta aluetta liike-, toimisto- ja kulttuurirakennuksineen. Alueella on paljon kivijalkaliikkeitä ja ravintoloita. Rakennuksen sisäpiha toimii nykyisin muutaman auton pysäköintipaikkana.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1921. Asemakaavassa on osoitettu alueella olevat tontin rajat. Muita kaavamerkintöjä alueella ei ole. Kaava on puutteellinen merkinnöiltään eikä vastaa tämänhetkistä tilannetta ja ovat myös rakennussuojelun näkökulmasta epäajanmukaisia.



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

Kaavaratkaisun kustannukset

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

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana 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 toimiala / kaupunginmuseo
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala / pelastuslaitos

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennussuojeluun ja hankkeen reuna-ehdoihin, jotka huomioivat rakennusten suojeltavat 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 suojeltavat arvot on huomioitu erilaisilla ylimmillä korkomerkinnöillä ja hanketta sallivilla määräyksillä, jotka sovitetaan suojeluarvoihin. Kaavassa on myös määräyksiä palo- ja pelastusturvallisuuteen liittyen.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaavamuutoksen aluerajaukseen, korttelin huolto- ja kävely-yhteyksiin, reittien esteettömyyteen, korttelien kokonaistarkasteluun ja kiinteistön omistajien tasavertaiseen kohtelun toteuttamiseen. 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 2 kpl.

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

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus.

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

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 huomiota-vaksi.

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 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. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Tarkemmat perustelut



24.09.2024

Asia/12

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Toimivalta

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Thuy Pham-Linko, suunnittelija, puhelin: 09 310 37218
thuy.pham-linko(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12856 kartta, päivätty 24.9.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12856 selostus, päivätty 24.9.2024
- 5 Havainnekuva 24.9.2024
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti päivätty 4.3.2024, täydennetty 24.9.2024
- 9 Kuvaliite suojelukohteista
- 10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpito
- 2 Muistutus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija ja hakijan edustaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-



Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	täntöönpano Liite 7 Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 8
KYMP Myyntilaskut	

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 3.4.2024

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
20.6.2023