



25.01.2022

Asia/12

§ 43

Aleksanterinkatu 13, asemakaavan muuttaminen (nro 12707)

HEL 2020-008123 T 10 03 03

Hankenumero 6284_2

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 25.1.2022 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12707 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 2. kaupunginosan (Kluuvi) korttelin 35 tonttia 16
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteeseen, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Kiinteistö Oy Aleksanterinkatu 13: 4 000 euroa

Kaupunkiympäristölautakunta päätti asemakaavan muutoksesta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Irene Siljama, arkkitehti, puhelin: 09 310 33174
irene.siljama(a)hel.fi
Janne Prokkola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
Kati Immonen, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi
Pekka Nikulainen, johtava liikenneinsinööri, puhelin: 310 37122
pekka.nikulainen(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



1	Sijaintikartta
2	Ilmakuva
3	Asemakaavan muutoksen nro 12707 kartta, päivätty 25.1.2022
4	Asemakaavan muutoksen nro 12707 selostus, päivätty 25.1.2022, päivitetty Kylk:n 25.1.2022 päätöksen mukaiseksi
5	Havainnekuva, 25.1.2022
6	Rakennushistoriaselvitys
7	Tilastotiedot
8	Tehdyt muutokset
9	Vuorovaikutusraportti 27.9.2021, täydennetty 25.1.2022
10	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

	Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Kustannusten osalta	Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Liite 8
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 9
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 3 Liite 4 Liite 9
Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 9
Kymp/Taloudentuki	

Päätösehdotus



25.01.2022

Asia/12

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee liikerakennusten korttelialuetta, joka sijaitsee Helsingin liikekeskustassa osoitteessa Aleksanterinkatu 13. Kaavaratkaisu mahdollistaa, että nykyiselle liikerakennusten korttelialueelle voi olemassa olevan rakennuksen kolmeen ylimpään kerrokseen sekä ullakkokerrokseen sijoittaa myös toimistotiloja. Kaavaratkaisu on tehty laajentamaan tontin käyttömahdollisuuksia joustavammaksi.

Rakennuksen suojelumerkintä tarkennetaan.

Tavoitteena on, että Helsingin liikekeskustassa yritysten toimintaedellytykset säilyvät.

Kaavaratkaisussa on erityisesti ratkaistu monipuolisten ja joustavien toimitilojen lisäksi heikentämättä liikekeskustan kaupallisia edellytyksiä.

Korttelialueen käyttötarkoituksen mukainen kerrosala säilyy samana. Olemassa oleva terassi, Mikonkatu 7:n rajalla poistetaan, tila muutetaan sisätilaksi ja katto nousee jatkeeksi vieressä olevaan kattoon.

Sisäpihan olemassa oleva lasikatto uudistetaan ja tämän yhteydessä nostetaan katujulkisivun räystäään korkeuteen.

Mikonkadun puoleinen ajoliуска poistetaan ja tila muutetaan liiketilaksi 1. kerroksessa. Huolto järjestetään kellaritilojen kautta, johon yhteys on Mikonkatu 7 rakennuksen läpi Yliopistokadulta. Ajoliuskan poistuessa huoltoliikenne rauhoitetaan kävelykadun osuudelta.

Tontin tehokkuusluku on $e = 5,1$.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu mahdollistaa joustavasti toimitiloja heikentämättä liikekeskustan kaupallisia edellytyksiä. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on vuonna 1900 valmistunut liikerakennus, jossa on toiminut tavaratalo viime vuosiin asti.



Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1988. Kaavan mukaan tontti on liikerakennusten korttelialuetta (KL). Kerrosalaa on tontille sallittu 9 600 k-m². Rakennus on suojeltu merkinnällä sr-1, suojeltava, rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hake-
muksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kans-
sa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluai- kana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaa-
van valmisteluai-
kana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten
mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupun-
kiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen
kanssa:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupungin museo

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä
valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennuksen kulttuurihistoriallisten
arvojen säilyttämiseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huo-
mioon kaavatyössä siten, että kaupungin museo osallistuu suunnitte-
luun työn edetessä.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluai-
neistosta kohdistuivat rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon säilyt-
tämiseen ja rakennusaikaisten järjestelyiden sujuvuuteen. Mielipiteet
on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennuksen suojelu-
määräykset tarkistetaan kaavaprosessin myötä ja hankkeelle tiedote-
taan järjestelyiden sujuvuuden säilyttämisestä rakennusaikana.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 27.9.–26.10.2021

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



Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat sisätilojen melutasoon ja siihen liittyvän määräyksen lisäämiseen, sekä siihen että asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä johtosiirtoja. Lausunnoissa nostettiin myös esille rakennuksen kaupunkikuvalliset ja -historialliset arvot ja niiden turvaaminen kaavassa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) ilmoitti ettei ole lausuttavaa.

Lisäksi Museovirasto ilmoitti, että Museoviraston ja alueellisten vastuumuseoiden 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.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

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. Tehdyt muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä, joten kaavaehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

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

Kaavaratkaisun johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaiselle maankäytösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.



Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §, 51 §, 52 §, 54 §, 57 §, 59 §, 62 §.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Irene Siljama, arkkitehti, puhelin: 09 310 33174
irene.siljama(a)hel.fi
Janne Prokkola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
Kati Immonen, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi
Pekka Nikulainen, johtava liikenneinsinööri, puhelin: 310 37122
pekka.nikulainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12707 kartta, päivätty 25.1.2022
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12707 selostus, päivätty 25.1.2022
- 5 Havainnekuva, 25.1.2022
- 6 Rakennushistoriaselvitys
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 27.9.2021, täydennetty 25.1.2022
- 10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieliopide
- 2 Alustava palotekninen tarkastelu

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Otteen liitteet



Hakija	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Liite 8
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 9
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 3 Liite 4 Liite 9
Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 9
Kymp/Taloudentuki	

Tiedoksi

Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 18.11.2021

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 14.12.2020