



04.05.2020

Asia/4

§ 270

V 27.5.2020 Alppiharjun tontin 575/17 asemakaavan muuttaminen, Helsinginkuja 6 (nro 12588)

HEL 2016-013874 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 12. kaupunginosan (Alppiharju, Harju) korttelin 575 tontin 17 asemakaavan muutoksen 17.9.2019 päivätyn piirustuksen nro 12588 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12588 kartta, päivätty 17.9.2019
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12588 selostus, päivätty 17.9.2019, päivitetty Kylk:n 17.9.2019 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 17.9.2019 ja asukastilaisuuden muistiot 19.4.2017 ja 18.1.2019
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Havainnekuva 17.9.2019

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaavamuutoksen hakija

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristökes-
kus

Helen Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

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

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



04.05.2020

Asia/4

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympä-
ristöpalvelut -
kuntayhtymä
Kirjeet kaupunginhallituk-
selle lähettänyt

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaa-
van, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee yhtä tonttia Alppiharjun kaupunginosassa. Se mahdollistaa tontin täydennysrakentamisen. Tavoitteena on rakentaa kuusikerroksinen asuinkerrostalo Helsinginkujan varteen. Rakennus jatkaa korttelin kaupunkikuvallisia linjoja ja täydentää korttelin viimeisen rakentamattoman osan.

Kaavan muutoksella muodostuu 1 860 k-m² uutta asuntokerrosalaa ja tonttitehokkuus on $et=2,42$. Asukasmäärän lisäys on noin 40. Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Helsinginkujan varsi muuttuu rakennetummaksi ja olemassa oleva avokallio poistuu. Rakentaminen muuttaa myös olemassa olevien asuinkerrostalojen näkymiä ja valaistusolosuhteita, jotka on huomioitu suunnitteluratkaisussa.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta edistämällä täydennysrakentamista. Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan kaavanmuutosalue on kantakaupunkialuetta merkinnällä C2. Helsingin maanalaisessa asemakaavassa (nro 11830) alue on kantakaupungin pintakallioaluetta. Maanalaisessa yleiskaavassa ei ole tilavaroja alueelle. Kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla on asuinkerrostalo vuodelta 1929. Alueen melko yhtenäinen kaupunkirakenne rakentui 1920- ja 1930-luvuilla. Kaupunkikuva muodostuu selkeästä katu- ja korttelijaosta, joka on ensimmäisen, vuoden 1901 asemakaavan mukainen.



Alueen korttelirakenne on ajallisesti kerroksellista; ympäristön katukuvassa näkyy hyvin 1960-luvun täydennysrakentamisen kausi, joka muodostaa oman ajallisen kerroksensa kaupunkikuvaan.

Alueella on voimassa asemakaava nro 8901 vuodelta 1985.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ka-
tualueen rakentamisesta ilman arvonnisäveroa noin 30 000 euroa.

Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Sen johdosta on neuvoteltu maan-
käyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus, joka on hyväksytty tont-
tipäällikön päätöksellä 14.1.2020 § 3 ja allekirjoitettu 8.4.2020.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupun-
kiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi mm. kulttuurin ja vapaa-ajan
toimialaan kuuluvan kaupunginmuseon kanssa.

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä
valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakennuksen muotoon ja sijain-
tiin. Pistetaloratkaisua irrallaan korttelirakenteesta ei pidetty kohtaan
sopivana. Lisäksi tuotiin esiin rakentamispaidan haastavuus louhinnan
ja rakentamisen osalta. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huo-
mioon kaavatyoissa siten, että uudisrakennus on sovitettu osaksi kortte-
lia ja niin, että räystäslinjat ja kattomuoto jatkavat korttelin olemassa
olevia linjoja. Lisäksi on annettu määräyksiä ympäristön huomioimisesta
rakentamisen aikaisissa toimissa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat tontin
täydennysrakentamiseen, kallion poistoon, rakentamisen vaikutuksiin ja
suunnitelmassa esitettyyn massoitteeluun sekä rakennuksen sijaintiin
tontilla. Tontilla sijaitsevan avokallion, nk. Pyykkikallion säilyttämiseen
tähtäävän adressiin on allekirjoittanut 150 henkilöä. Mielipiteet on otettu



huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakennuksen sijaintia, sopivuutta ympäristöön sekä muotoa on tarkennettu kaavaehdotukseen päätteen perusteella. Lisäksi on kiinnitetty huomiota naapurien näkymiin sekä valaistusolosuhteisiin.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 20.3.–18.4.2019, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin kolme muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui yksi kirje. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakentamisaikaisiin ja uudisrakennuksen vaikutuksiin olemassa olevassa ympäristössä, kuten varjostukseen ja näkymiin. Lisäksi nostettiin esille perustus- ja asunto-osakeyhtiölain huomioiminen kaava-muutoksessa. Kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat samoin asunto-osakeyhtiölain osakkaiden tasapuolisen kohtelun huomioon ottamiseen yhtiön päätöksenteossa ja kaavoituksessa sekä kallion säilyttämiseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta: Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) ja kaupunginmuseo. Helen Oy ilmoitti ettei sillä ole lausuttavaa.

Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat olemassa olevan rakennuksen suojeluun asemakaavalla sekä olevan kallion säilyttämiseen osana pihaa. Lisäksi esitettiin tarkennus ajoyhteys-määräykseen

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja 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.

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

Yksi muistuttaja on lähettänyt kaupunginhallitukselle osoitettuna kaksi kirjettä, jotka on päivätty 3.10.2019 ja 12.3.2020. Hän on toistanut jo aiemmin kaavoitushankkeen eri vaiheissa ja viimeksi muistutuksessa



esittämänsä näkökohdat kaavamuutoksen haitallisuudesta, erityisesti sen perustuslain, asunto-osakeyhtiölain ja maankäyttö- ja rakennuslain vastaisuudesta sekä viitannut adressiin nk. Pyykkikallion säilyttämisestä. Muistuttaja kertoo asuneensa talossa 46 vuoden ajan.

Kaupunginhallitus toteaa, että tontin omistava asunto-osakeyhtiö on hakenut kaavan muuttamista eikä kaupunginhallituksella ole toimivaltaa tutkia asunto-osakeyhtiölain mukaisia osakkaiden tasapuolisen kohtelun vaatimusta koskevia väitteitä.

Kirjeissä esitetyt näkökohdat ja adressi ovat olleet esillä jo kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä. Maisemallisesti arvokkaan avokallion säilyttämistä on kaavoituksessa punnittu muiden maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden ja edellytysten valossa. Kaupunginmuseon lausunnon perusteella ja muistuttajan sekä laajemman adressin allekirjoittaneiden tavoitteiden mukaisesti kaavaan on lisätty määräys, jonka mukaan avokalliota tulee säilyttää osana piha-aluetta. Kaupunginhallitus katsoo, kuten lautakuntakin, että kaavanmuutos täyttää asemakaavalle asetettavat laillisuusedellytykset ja että alueen täydennysrakentaminen on tarkoituksenmukaista. Kirjeet kokonaisuudessaan ovat osa kaavamuutoksen oheismateriaalia.

Tarkemmat perustelut

Kaavaratkaisun vaikutukset ja tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12588 kartta, päivätty 17.9.2019
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12588 selostus, päivätty 17.9.2019, päivitetty Kylk:n 17.9.2019 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 17.9.2019 ja asukastilaisuuden muistiot 19.4.2017 ja 18.1.2019
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Havainnekuva 17.9.2019

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asunto Oy Helsinginkatu 17, asemakaavan muutoshakemus, Helsinginkatu 17



04.05.2020

Asia/4

- | | |
|---|--|
| 4 | Maankäyttösopimus allekirjoituksin (nro 12588) |
| 5 | Muistutukset ja kirjeet |
| 6 | Kirje kaupunginhallituksen 3.10.2019 |
| 7 | Kirje kaupunginhallitukselle 17.3.2020 |
| 8 | Tehdyt muutokset |

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Kaavamutoksen hakija

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristökes-
kus

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympä-
ristöpalvelut -
kuntayhtymä
Kirjeet kaupunginhallituk-
selle lähettänyt

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaa-
van, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaa-
van, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaa-
van, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Tiedoksi

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

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 17.09.2019 § 454

HEL 2016-013874 T 10 03 03

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



04.05.2020

Asia/4

Hankenumero 0858_1

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 17.9.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12588 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 12. kaupunginosan (Alppiharju, Harju) korttelin 575 tonttia 17.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävillä-oloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätössiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijaa kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o YIT Suomi Oy: 8 000 euroa.

Käsittely

17.09.2019 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Perttu Pulkka. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Perttu Pulkka, arkkitehti, puhelin: 310 37465
perttu.pulkka(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 07.03.2019 § 23

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



HEL 2016-013874 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12588 pohjakartan kaupunginosassa 12 Alppiharju. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12588
Kaupunginosa: 12 Alppiharju
Kartoituksen työnumero: 11/2019
Pohjakartta valmistunut: 1.3.2019
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

Kaupunginmuseo 5.6.2017

HEL 2016-013874 T 10 03 03

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Alppiharjuun Helsinginkuja 6:een laadittavan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan 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



Asemakaavan muutos koskee Alppiharjussa sijaitsevaa asuinkerrostalon tonttia osoitteessa Helsinginkatu 17 – Helsinginkuja 6. Tontin Helsinginkujan puoleiselle osalle suunnitellaan täydennysrakentamista ja tavoitteeksi on alustavasti esitetty kuusikerroksista asuinkerrostaloa. Kyseinen osa tontista on nykyisin rakentamatonta avokalliota.

Suunnittelun kohteena oleva alue sijaitsee Alppiharjussa keskeisellä paikalla, joka kuuluu osaksi Harjun umpikortteleiden vyöhykkeeseen. Alueen ensimmäinen, kaupunginosa 10, 11 ja 12 koskeva asemakaava laadittiin vuonna 1900. Kyseisessä asemakaavassa Vaasankadun, Kustaankadun, Helsinginkadun ja Fleminginkadun rajaama kortteli sai numeron 349. Korttelissa, sen pohjois- ja länsiosassa oli jo tuolloin olemassa olevia rakennuksia, jotka poistuivat vähitellen tulevien vuosikymmenten kuluessa uusien rakennusten tieltä. Osaltaan nämä olemassa olleet rakennukset myös muovasivat uusien rakennusten sijoitumista tonteille. Rakennusaloja ei kyseisessä asemakaavassa määritely. Helsinginkadun puoleisista kivitaloista ensimmäisenä valmistui Helsinginkatu 17:ään rakennettu asuinkerrostalo, jonka suunnitelmat laati Rakennustoimisto Hans von Bagh & P. J. Pärnänen vuonna 1925. Kyseinen, paikalla nykyisinkin sijaitseva seitsemänkerroksinen asuinkerrostalo sijoittui aivan tontin etelä- ja länsirajalle niin, että sillä on ikkunallinen julkisivu Helsinginkadun lisäksi myös lännen ja pohjoisen suuntaan. Helsinginkuja on jo tuolloin kulkenut korttelin läpi ja merkitty asemapiirustukseen, vaikka sitä ei edellä mainittuun ensimmäiseen asemakaavaan olekaan merkitty. Tontti 15 rakennettiin Arkkitehtitoimisto Frosterus & Gripenbergin vuonna 1928 laatimien suunnitelmien mukaan. Kyseisessä suunnitelmassa tontille sijoitettiin ikään kuin kaksi asuinkerrostaloa, jotka yhdistettiin niiden väliin, osittain maan alle sijoitetulla elokuvateatterisiivellä. Paikalla toimi elokuvateatteri Tenho vuoteen 1954, jonka jälkeen tilat muutettiin sen jälkeen liikehuoneistoksi. Kallioisen maaston korkeuserojen vuoksi Helsinginkadun puoleinen talo rakennettiin seitsemänkerroksiseksi ja pihan puoleinen viisikerroksiseksi. Korttelin Helsinginkadun puoleisen rintaman täydensi arkkitehti T. A. Elon vuonna 1931 suunnittelema asuinkerrostalo, joka pohjakaa-valtaan U:n muotoisena kääntyi myös Kustaankadun puolelle ja siitä edelleen tontin 15 pihan puoleisen talon jatkoksi muodostaen näin korttelin tälle osalle umpipään. Kortteli täydentyi Kustaankadun puolella ja Kustaankadun ja Vaasankadun kulmaan rakennetuilla, Arvo Elon vuonna 1935 suunnittelemissa asuinkerrostaloilla. Arvo Elo suunnitteli vuonna 1936 asuinkerrostalot myös korttelin luoteiskulmaan, Vaasankadun varrelle ja Vaasankadun ja Fleminginkadun kulmaan. Kortteli rakentui nykyiseen kokonaisuuteensa kun Vaasankadun varrelle rakennettiin arkkitehti Folke Lindforsin vuonna 1961 ja Arkkitehtitoimiston Tauno Salo ja Mauri Karkulahti vuonna 1965 suunnittelemat suorat lamellitalot sekä Arkkitehtitoimiston Pentti Petäjä & Co vuonna 1961

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



suunnittelema matalan liiketila-asiin käsittänyt asuinkerrostalo Fleminginkadun ja Helsinginkadun kulmaan.

Suunnittelualaue kuuluu asemakaava-alueeseen, jota koskeva asemakaavan muutos on tullut voimaan 23.8.1985. Kyseisessä asemakaavassa alun perin yhtä korttelia ollut kortteli 349 on määritelty kahdeksi kortteliksi, niin että eteläosassa sijaitsee kortteli 575 merkinnällä AK eli asuinkerrostalojen korttelialue. Helsinginkuja on määritelty pihakaduksi. Helsinginkuja 6:n kallioinen kohta on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi ja leikki- ja oleskelualueeksi ja myös pihakatua on linjattu kalliota kunnioittaen. Paikalla sijaitsevan kallion maisemalliset arvot ovat siten mahdollisesti ohjanneet ratkaisua. Rakentamista ei Helsinginkujan puolelle ole osoitettu lainkaan, vaan kujan varren olemassa oleva 1920- ja 1930-luvun rakennuskantakin on osoitettu poistuvaksi ja muutettavaksi istutettavaksi alueen osaksi. Kummankaan korttelin rakennuksille ei annettu suojelumääräyksiä, vaikka asemakaava-alueeseen kuuluu joitakin merkinnällä sr-2 suojeltuja rakennuksia. Nyt esillä oleva tontti liittyy siten asemakaavahistoriallisesti mielenkiintoiseen kortteliin. Korttelin rakentamista vuosikymmenten kuluessa ovat ohjanneet niin asemakaava ja rakennusjärjestys kuin paikalla sijainneet rakennuksetkin.

Yli kolmekymmentä vuotta sitten laaditussa viimeisimmässä asemakaavan muutoksessa Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan asemakaava on kuitenkin erityisesti tältä osin vanhentunut ja sekä Helsinginkatu 15:n että Helsinginkatu 13:n osalta tulisi tänä päivänä selvittää mahdolliset suojelutavoitteet ja –tarpeet. Korttelin 349 ja 575 raja-alueella asemakaavalliset tavoitteet ovat siten eri tavoin ristiriitaisia.

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa suunnittelualaue kuuluu kerrostalovaltaiseksi alueeksi määriteltyyn kokonaisuuteen. Lisäksi se on osa kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta, jota tulee kehittää siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Helsingin kaupunginvaltuuston 27.10.2016 hyväksymässä Helsingin uudessa yleiskaavassa alue on merkitty kantakaupunkialueeksi (C2). Asuminen onkin ollut pääsiallinen toiminto alueella, vaikka kortteleiden 349 ja 575 rakentamista ovat eri aikoina ohjanneet melko erilaiset lähtökohdat ja tavoitteet. Korttelin 1980-luvun kaavoituksen tavoitteena ollut kahden korttelin välinen ja pihakadun muodostama avoin piha-alue on osittain toteutunut. Uuden kerrostalon rakentaminen Helsinginkuja 6:een luonnonkallion paikalle olisi vastoin tätä suurkorttelitavoitetta. Tarkasteltaessa korttelin rakennetta ja rakentamista 1900-luvun alkuvuosikymmenillä voidaan kuitenkin todeta, että korttelin läpi kulkenutta kujaa ovat reunustaneet rakennukset jo 1900-luvun alusta lähtien ja tällä periaatteella on rakennettu myös tonttien 15 ja 13 kujan puoleiset rakennussiivet, joihin tänä päivänä voidaan olet-



taa kohdistuvan suojelutavoitteita Helsinginkadun varren rakennusten tapaan. Korttelit muodostavat siten kerroksisen kokonaisuuden, jossa näyttäytyvät nämä eri aikakausien erilaiset suunnitteluperiaatteet. Halki vuosikymmenten Helsinginkuja 6:n kallio on kuitenkin jätetty rakentamatta, luonnonelementiksi tässä kantakaupunkimaisessa suurpihaa reunustavassa umpikorttelinomaisessa kokonaisuudessa. Pyykinkuivauskallionakin käytetyllä kalliolla on myös kulttuurihistoriallista arvoa ja kallio on epäilemättä olennainen osa korttelin ominaisluonnetta.

Edellä mainittuun viitaten kaupunginmuseo toteaa, että Helsinginkujaa reunustava rakentaminen on ollut korttelin alkuvuosikymmenien aikana luontainen tapa sijoittaa rakennuksia korttelissa. Tontin 15 kujan puoleisen siiven länsipäätykin on rakennettu umpinaisena ikään kuin jatkoa odottaen. Kortteleiden 1960-luvun rakentamisen myötä tonttien pienimittakaavainen ja kujaa reunustanut rakennuskanta kuitenkin pääosin poistui ja pihat varattiin laajalti autoille paikoitusalueeksi. 1980-luvun asemakaavan tavoitteena oli ilmeisesti luoda vihreä suurkorttelipiha, mutta tämä tavoite on pääosin jäänyt toteutumatta. Historiallisesta näkökulmasta tarkastellen kaupunginmuseo ei siten katso voivansa vastustaa uuden asuinrakennuksen sijoittamista Helsinginkuja 6:n kohdalle, koska sen ollut kortteleille ominainen rakentamisen paikka. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan uudisrakennus tulisi kuitenkin toteuttaa huomattavasti tavoiteltua pienimittakaavaisempaan, korkeintaan tontin 15 pihasiiven korkuisena. Lisäksi kaupunginmuseon näkemyksen mukaan luonnonkallio on osa korttelin ominaisluonnetta, jota tulee vaalia. Kaupunginmuseo uskoo, että taitavasti suunnitellen kalliota on myös mahdollista säilyttää uudisrakentamisen rinnalla, sitä ohjaavana elementtinä. Mikäli uudisrakentamista suunnittelualueelle halutaan, tulee sille asettaa huomattavan tiukat reunaehdot niin rakennusalan, korkeuden, rakennustavan kuin rakentamisen laadulle ja ympäristötekijöiden huomioon ottamiselle asetettavien kriteerien suhteen. Kaupunginmuseo katsoo, että vain tällä tavoin toimien Helsinginkuja 6:n asemakaavan muutosta voidaan viedä eteenpäin niin, ettei uudisrakentamisella turmella peruuttamattomasti Helsinginkuja 6:a ympäröivän korttelin ominaisluonnetta.

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: +358931036501
anne.salminen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 25.4.2017

HEL 2016-013874 T 10 03 03

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



Asunto Oy Helsinginkatu 17 ja YIT Rakennus Oy asemakaavan muutoshakemus
Helsinginkatu 17

Suunniteltu täydennysrakentaminen sijoittuu pääosin avokalliolle. Noin 70 m päähän rakennuspaikan kaakkoispuolelle sijoittuu Torkkelinmäen kalliosuoja. Ympäristö on erittäin tiiviisti rakennettua, joten kohteen louhintatöissä on huomioitava ympäröivien rakennusten sallitut tärinärajat.

Lisätiedot

Markku Savolainen, vs. geotekniikkapäällikkö, puhelin: 310 71368
markku.savolainen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 25.4.2017

HEL 2016-013874 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1289-00/17, Asunto Oy Helsinginkatu 17 ja YIT Rakennus Oy:n asemakaavan muutoshakemuksesta Helsinginkatu 17:sta. Määräaika on 5.5.2017 mennessä.

Asemakaavan muutos koskee Alppiharjussa sijaitsevaa asuinkerrostalon tonttia osoitteessa Helsinginkatu 17. Helsinginkujan puolella tontin osa on nykyisin avokalliota. Kaavamutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin täydennysrakentaminen.

Rakennusvirastolla ei ole tällä hetkellä huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440
petri.arponen(a)hel.fi
Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38977
heikki.takainen(a)hel.fi