



30.9.2024

Asia/4

4

V 9.10.2024, Pohjoisranta 12 asemakaavan muutos (nro 12891)

HEL 2023-000206 T 10 03 03

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 1. kaupunginosan (Kruununhaka) korttelin 15 tontin 3 asemakaavan muutoksen 11.6.2024 päivätyn piirustuksen nro 12891 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Kruununhaassa sijaitsevaa kiinteistöä osoitteessa Pohjoisranta 12 (kortteli 15/3). Kaavaratkaisun tavoitteena on tontin sisäpihalla sijaitsevan rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan empirepuutalon suojeleminen ja tontin suojelumääräyksien ajantasaistaminen muiden rakennusten osalta. Sisäpihan empirepuutalo on yksi vanhimpia säilyneitä puutaloja Helsingin niemellä ja se on esitetty suojeltavaksi. Tontilla sijaitsevat kadunvarrella nelikerroksinen uusrenessanssityylinen asuinkerrostalo vuodelta 1889 sekä harvinainen empirepuutalo vuodelta 1839 sekä toinen piharakennus 1900-luvun alusta. Empirepuutalo sekä nelikerroksinen asuinkerrostalo suojellaan merkinnällä sr-1 ja piharakennus merkinnällä sr-3. Kaavaratkaisussa päivitetään tontin rakennusoikeus vastaamaan todellisuutta rakennuskohtaisesti. Uusi rakennusoikeus tontilla on yhteensä 2 580 k-m².

Tontille sallitaan enintään viisi autopaikkaa. Autopaikoista neljä tulee sijoittaa autosuojaan, joka on osittain upotettu tontin maastoon niin, että se yhdistyy viherkattona pihaan. Pihalle saa sijoittaa yhden sähkölaatuspaikan.

Tontin käyttötarkoitus asuinkerrostalojen korttelina (AK) säilyy kaavaratkaisun myötä.

Tontin tehokkuusluku on $e=1,39$.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on kantakaupungin aluetta merkinnällä C2. Aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asu-



30.9.2024

Asia/4

misen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Helsingin maanalaisen yleiskaavan 2021 (nro 12704) mukaan alue on maanalaisen kehittämisen kohdealuetta. Kaavaratkaisu ei vaikuta yleiskaavan toteuttamiseen. Nyt laadittu kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Korttelin 15/3 kadunvarren puolella sijaitsee nelikerroksinen uusrenessanssityylinen asuinkerrostalorakennus vuodelta 1889 (arkkitehti Magnus Schjerfbeck). Tontin sisäpihalla sijaitsevat yksikerroksinen empirepuutalo vuodelta 1839 (suunnittelija tuntematon) sekä kaksikerroksinen ulkorakennus 1900-luvun alusta (arkkitehti Waldemar Aspelin). Lisäksi tontilla on vuonna 1967 rakennettu neljän auton autotalli. Autotalli on osittain upotettu tontin nousevaan maastoon ja sen päällä on viherkatto, joka yhdistyy vehreään yläpihaan.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1980. Kortteli merkitty asuinkerrostalojen kortteliksi (AK). Voimassa olevassa asemakaavassa kadunvarren rakennus on merkitty rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennusten rakennusalaksi (ark). Tontin muita rakennuksia ei ole suojeltu nykyisessä asemakaavassa.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu tontin omistajan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

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



- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin kaupunginmuseo (kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala).

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kadunvarren rakennuksen arvokkai-
siin porrashuoneisiin sekä alueen sijaitsemisesta Vironniemen mui-
naismuistoalueella. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon
kaavoitustyössä siten, että suojelumääräyksiä on tarkennettu porras-
huoneiden sekä arvokkaiden sisätilojen osalta. Lisäksi asemakaavaan
on lisätty Vironniemen muinaismuistoalue.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta ei
saatu kirjallisia mielipiteitä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus oli ollut julkisesti nähtävillä 28.2. - 28.3.2024, mistä il-
moitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
- Helen Sähköverkko Oy
- kaupunginmuseo

Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat HSY:n tavoitteisiin
eriyttää alueen hulevedet sekaviemäriverkostosta. Hulevesien eriyttä-
minen tapahtuu pääsääntöisesti vesihuollon saneeraushankkeiden yh-
teydessä useiden vuosien kuluessa. Muissa lausunnoissa ei ollut huo-
mutettavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta
saaduista lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuk-
siin.

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



30.9.2024

Asia/4

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ei tehty muutoksia julkisen nähtävilläolon jälkeen. Aineistoon tehtyt muut täydennykset on esitetty kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaavaratkaisun johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 26.4.2021 (§ 310) tekemän päätöksen mukaiselle maankäytösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12891 kartta, päivätty 11.6.2024
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12891 selostus, päivätty 11.6.2024, päivitetty Kylk:n 11.6.2024 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 28.2.2024, täydennetty 11.6.2024
- 4 Päätöshistoria
- 5 Havainnekuva, 11.6.2024

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

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

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,



30.9.2024

Asia/4

keskus

rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Tiedoksi

Asemakaavoitus

Kaupunginmuseo

Kaupunkiympäristölautakunta

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto