



19.05.2020

Asia/9

§ 288

Korkeavuorenkatu 32–34 asemakaavan muuttaminen (nro 12620)

HEL 2019-001409 T 10 03 03

Hankennumero 2461_8

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 19.5.2020 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12620 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelin 50 tontteja 2 ja 4
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Kiinteistö Oy Helsingin Korkeavuorenkadun Helmi ja Kiinteistö Oy Helsingin Korkeavuorenkadun Tähti: 5 000 euroa.

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12620 kartta, päivätty 19.5.2020



19.05.2020

4	Asemakaavan muutoksen nro 12620 selostus, päivätty 19.5.2020, päivitetty Kylk:n 19.5.2020 päätöksen mukaiseksi
5	Varjotutkielma
6	Tilastotiedot
7	Tehdyt muutokset
8	Vuorovaikutusraportti 18.11.2019, täydennetty 19.5.2020
9	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

	Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Kustannusten osalta	Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakijat	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Liite 7
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 8
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 8
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 3 Liite 4 Liite 8
Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 8

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee kahta tonttia Korkeavuorenrkadulla, Helsingin liikekeskustassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisten toimistorakennusten korottamisen kahdella kerroksella sekä uudistamisen moderniksi toimistotilaksi. Alueen toimistokysyntä on voimakasta ja asemakaavan muutoksen mahdollistama rakentaminen parantaa yritysten toimintaedellytyksiä. Rakennuksen maantasokerros sekä soveltuvin osin muita tiloja kellarissa ja toisessa kerroksessa osoitetaan ravintola- ja muuksi liiketilaksi, mikä nostaa alueen palvelutasoa myös esim. alueella liikkuvien matkailijoiden näkökulmasta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että keskustan toimitilakanta uudistuu ja kasvaa ja tilankäyttö tehostuu. Korotuskerrokset luovat modernin kerrostuman kaupunkikuvaan, mutta se toteutetaan hienovaraisesti julkisivupinnasta porrastetusti sisäänvedettynä. Rakennusten nykyisten katujulkisivujen ilme säilynee pitkälti ennallaan.

Uutta toimitilakerrosalaa on 2 131 k-m². Kohteen laajentamisen ja modernisoinnin myötä työpaikkamäärä kasvaa n. 190:llä ja ravintola-asiakaspäämäärä n. 60:lla. Tontin tehokkuusluku on e = 5,1.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue ja sen lähiympäristö kuuluvat toimisto- ja liikerakennusvaltaiseen ydinkeskustaan, joka on suurelta osin myös historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokasta.

Suunnittelualue käsittää kaksi tonttia, joilla sijaitsee kaksi 6-kerroksista rakennusta. Molemmat ovat Woldemar Baeckmanin suunnittelemia kahden erillisen arkkitehtuurikutsukilpailun tuloksena. Rakennukset ovat toimistokäytössä ja lisäksi Korkeavuorenkatu 34:n ensimmäisessä kerroksessa toimii ravintola.

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa sekä maanalainen asemakaava Erottajan pysäköintilaitokselle. Molempien asemakaavojen mukaan alue on merkitty asunto- ja liiketonteiksi.

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 valmisteluai- kanana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluai-
kanana 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

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat suojelumääräyksen tarpeeseen osoitteessa Korkeavuorenkatu 32 sijaitsevan rakennuksen osalta ja 6. kerroksen laajennuksen kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että Korkeavuorenkatu 32:lle on osoitettu suojelumääräys. Viitesuunnittelua on jatkettu ja erityisesti 6. kerroksen julkisivusuunnittelua on ohjattu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat lisärakentamisen liialliseen korkeuteen ja sen kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin keskustan historiallisesti arvokkaassa ympäristössä sekä Korkeavuorenkatu 32–34 rakennusten muodostaman arkkitehtonisen kokonaisuuden arvojen heikentymiseen. Mielipiteissä korostettiin myös uudisosan haitallisia vaikutuksia naapuritonttien asuinhuoneistojen näkyisiin ja näiden huoneistojen sekä katutilan valaistusolosuhteisiin. Lisäksi mielipiteissä katsottiin kaava-alueen olevan liian suppea, jotta muutoksen vaikutuksia pystyttäisiin riittävästi arvioimaan.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että viitesuunnitelmasta on laadittu varjotutkielma ja 3d-mallinnos, joiden avulla muutoksen vaikutuksia näkyisiin ja kaupunkikuvaan on voitu arvioida laajemmin. Asemakaavassa uudisrakentamiselle on asetettu maksimikorkeus ja kielletty konehuoneiden tai muiden teknisten laitteiden sijoittaminen vesikaton yläpuolelle.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.



Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 18.11.–18.12.2019

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennusten ja uudisrakentamisen vaarallisuuteen linnuille ja yleisesti lintujen elinympäristöjen rajoittamiseen Helsingin rakennushankkeissa.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat mahdollisuuteen hyödyntää Korkeavuorenkatu 34:n kuudennen kerroksen rakenneratkaisua uudisosan arkkitehtuurissa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

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 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 nähtävillä.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyvät tarvittavat maankäyttösopimusmenettelyt on saatettu päätökseen. Maankäyttösopimus on allekirjoitettu 15.4.2020 (tonttipäällikön päätös §17, 19.3.2020).

Tarkemmat perustelut



Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Sovelletut säännökset

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12620 kartta, päivätty 19.5.2020
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12620 selostus, päivätty 19.5.2020
- 5 Varjotutkielma
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 18.11.2019, täydennetty 19.5.2020
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutus

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakijat

Ne mielenpitoensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet osoit-

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 7
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen



19.05.2020

teensa	taminen
Helsingin seudun ympäristö- palvelut -kuntayhtymä	Liite 8 Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muut- taminen Liite 8
Uudenmaan elinkeino-, lii- kenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muut- taminen Liite 3 Liite 4 Liite 8
Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muut- taminen Liite 8

Tiedoksi

Kymp/Aska/Hirvonen, Salmi (kuulutus)
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo / Juha Vuorinen

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 13.12.2019

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 13.5.2019

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimit-
tauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 01.10.2019 § 55