



06.06.2023

Asia/11

§ 330

Unioninkatu 28:n asemakaavan muuttaminen (nro 12794)

HEL 2022-002992 T 10 03 03

Hankenumero 6284_4

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 6.6.2023 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12794 (liite nro 3). Asemakaavan muutos koskee 2. kaupunginosan (Kluuvi) korttelin 32 tonttia 8, tason -15.0 yläpuolista tilaa
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätökse-nteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Kajsa Lybeck, arkkitehti, puhelin: 310 37052
kajsa.lybeck(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12794 kartta, päivätty 6.6.2023
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12794 selostus, päivätty 6.6.2023, päivitetty Kylk:n 6.6.2023 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 6.6.2023
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 5.12.2022, täydennetty 6.6.2023
- 8 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Otteet

Ote

Otteen liitteet

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

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

Puhelin
09 310 1691

Y-tunnus
0201256-6



Hakija	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 7
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 3 Liite 4 Liite 7
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 7
Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 7
Museovirasto, kulttuuriympäristön suojelu	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 7

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Unioninkatu 28 kiinteistön aluetta, joka sijaitsee 2. kaupunginosassa (Kluuvi) korttelissa 32 (Dromedaari). Kaavaratkaisu mahdollistaa kiinteistön pääkäyttötarkoituksen muuttamisen hallinto- ja virastorakennuksesta liike- ja toimistorakennukseksi. Kadun varren maantasokerros varataan liike-, myymälä- ja palvelutiloiksi. Rakennushistorialtaan ja arkkitehtuuriltaan kerroksellisen, Kluuvin virastotalona tunnetun rakennuksen suojelumerkintää tarkistetaan ajan tasalle. Tavoitteena on liittää tontti keskustan maanlaiseen huoltotunneliin. Mikäli huolto järjestetään tontin kellaritilojen kautta, tulee rakennusluvan yhteydessä laatia selvitys siitä, miten tontin huolto voidaan myöhemmin liittää keskustan maanalaisen huoltotunnelin kautta toimivaksi. Autopaikat sijoitetaan yleiseen pysäköintilaitok-



seen. Pyöräpaikat sijoitetaan kellaritilaan. Rakennuksen liike- ja toimistokerrosala on 3 410 k-m². Tehokkuus on $e_{\square}=2,49$.

Helsingin ydinkeskustassa Helsingin kaupungin omistamien kiinteistöjen osalta toimistokäytössä olleista tiloista tai rakennuksista on viimeisen kymmenen vuoden aikana pääosin luovuttu. Keskustakortteleiden elävöittämisen yhteydessä on toimistotiloja muutettu uusiin käyttötarkoituksiin. Nyt kaavoitettavan kiinteistön myyntiä valmistellaan.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että rakennukseen voi sijoittua muutakin liike- ja toimistotilaa kuin hallinto- tai virastorakennukseen.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että jatketaan linjausta, jonka mukaan luovutaan sellaisista kiinteistöistä, jotka eivät ole kaupungin omassa käytössä.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla sijaitsee nykyisin rakennushistorialtaan ja arkkitehtuuriltaan kerroksellinen, klassismia, jugendia ja 60-luvun modernismia edustava Kluuvin virastotalona tunnettu Uschakoffin talo. Kadun puolen julkisivut ja kivijalka vuodelta 1816 (arkkitehti Pehr Granstedt) ovat osa Helsingin empire-keskustaa. Jugendsalina tunnettu entinen pankkisali siihen liittyvine tiloineen ja jugend-porrashuone ovat arkkitehti Lars Sonckin suunnittelema. Pihajulkisivut ja rakenteet sekä pihasiiven galleriatila periytyvät arkkitehti Aarno Ruusuvuoren suunnitteluvaiheesta. Katutasossa on nykyään liike-, myymälä- ja asiakaspalvelutiloja. Kerroksissa olevat tilat ovat viimeksi olleet kaupungin elinkeino-osaston toimistokäytössä. Unioninkadun puolen pienet liiketilat ja yläkerrosten toimistotilat ovat tällä hetkellä tyhjiään. Kaupunki on luopunut toimisto- ja näyttelytiloistaan, joita on tarkoitus muuttaa uuteen käyttötarkoitukseen. Myyntiä valmistellaan rakennuksen osalta. Kiinteistön kohdalla on voimassa useita rasitteita liittyen muun muassa naapurikiinteistöjen 32/1, 32/2 sekä 32/6 ajo- tai kulkuyhteyksiin kiinteistön kautta.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1988 ja maanalainen asemakaava vuodelta 2001.

Helsingin kaupunki omistaa kiinteistön. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta. Kaupungilla on vireillä alueen myyminen.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaupunki selvittää kiinteistön



myyntiä ja myynnin toteutuessa kohdistuu kaupungille myyntituloja. Maankäyttösopimus sisällytetään kauppaan, joten erillisiä neuvotteluja ei käydä.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Viranomaisyhteistyö

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

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

ELY-keskus on todennut, että kaava-asian käsittelyyn riittää ELY-keskuksen lausunto.

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat siihen, että asemakaavamuutoksella täsmennetään edelleen suojelun painopisteitä, myös modernien kerrostumien osalta. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että suojelumääräyksiä on tarkennettu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

Mielipiteet

Mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta ei esitetty.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 5.–19.12.2022

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

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat asemakaavan suojelumerkintöihin, joita pidettiin riittävinä turvaamaan rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä, siihen, että asemakaavamuutos huomioi rakennuksen ja kaupungin suojelutavoitteet asianmukaisesti kattavin määräyksiin ja siihen, että korttelin kaakkokulman alapuolella sijaitseva yhdyskuntatekninen tunneli tulee merkitä asemakaavaan merkinnällä maanalainen tunneli ja kaavamääräyksenä



tulee mainita, että louhinta ja rakentaminen tunnelin läheisyydessä tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että se ei aiheuta haittaa tai vahinkoa tunnelille. Lausunnossa esitetty yhdyskuntatekninen tunneli on merkitty voimassa olevaan Keskustan maanalaisen huoltoliikenteen ja pysäköinnin kaavaan, joka sijaitsee kaavaratkaisun alapuolella.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Lisäksi Museovirasto ilmoitti, että Museoviraston ja alueellisen vastuumuseon 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.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole ollut tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

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

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Sovelletut säännökset

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

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kajsa Lybeck, arkkitehti, puhelin: 310 37052
kajsa.lybeck(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12794 kartta, päivätty 6.6.2023
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12794 selostus, päivätty 6.6.2023
- 5 Havainnekuva, 6.6.2023
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 5.12.2022, täydennetty 6.6.2023
- 8 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Otteet

Ote

Hakija

Helsingin seudun ympäristö-
palvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, lii-
kenne- ja ympäristökeskus

Helsingin seudun liikenne -
kuntayhtymä

Helen Sähköverkko Oy

Museovirasto, kulttuuriympä-
ristön suojelu

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 3

Liite 4

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 7



Tiedoksi

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

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 28.4.2022