



## § 345

### Korkeavuorenkatu 45 asemakaavan muuttaminen (nro 12880)

HEL 2022-010973 T 10 03 03

Hankenumero 2461\_11

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 11.6.2024 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12880 (liite nro 3). Asemakaavan muutos koskee 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelin 49 tonttia 3
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2022-010973>

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - Kiinteistö Oy Korkeavuorenkatu 45: 7 000 euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sinikka Lahti, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37478  
sinikka.lahti(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12880 kartta, päivätty 11.6.2024
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12880 selostus, päivätty 11.6.2024, päivitetty Kylk:n 11.6.2024 päätöksen mukaiseksi
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset



11.06.2024

Asia/12

7 Vuorovaikutusraportti 22.11.2023, täydennetty 11.6.2024  
8 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

**Ote**  
Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

KYMP Myyntilaskut

## Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Liite 6  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Liite 7  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Liite 7  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 7

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee kaksiosaista toimistorakennusta, joka sijaitsee Korkeavuorenkadulla, lähellä Esplanadia, osoitteessa Korkeavuorenkatu 45. Sisäpihan rakennusta on tarkoitus korottaa kahdella kerroksella. Kadun puolen rakennus säilyy pitkälti entisellään ja julkisivut sekä joitakin keskeisimpiä sisätiloja suojellaan. Li-



säksi sisäpiha katetaan valokatteella. Rakennuskokonaisuus säilyy toimisto- ja liikekäytössä.

Asemakaavan tavoitteena on lisätä toimistotilan määrää keskeisellä sijainnilla ja hyvien liikenneyhteyksien päässä. Helsingin kaupunkistrategian (2021 - 2025) mukaisesti kaavaratkaisulla edistetään keskustan työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensiteetin kasvua. Helsingin yleiskaavan 2016 mukaisesti keskusta-alueella edistetään aktiivisesti täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja tätä kautta pyritään lisäämään erityisesti toimitilojen määrää. Täydennysrakentaminen tapahtuu pääosin kortteleiden sisällä niitä täydentäen ja laajentaen.

Kaavaratkaisu mahdollistaa täydennysrakentamisen ja uusien, modernien toimitilojen rakentamisen liikekeskustan alueella, olemassa olevaa kaupunkikuvaa ja sen historiallisia arvoja kunnioittaen.

Viitesuunnitelman mukaisessa ratkaisussa uutta toimitilakerrosalaa on noin 2 020 k-m<sup>2</sup> verrattuna nykytilanteeseen. Tontin tehokkuusluku on 5,1. Kohteen laajentamisen ja modernisoinnin myötä työpaikkamäärä kasvaa noin 100:lla.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että keskustan toimitilakanta uudistuu ja kasvaa. Ratkaisulla on kaupunkikuvallisia vaikutuksia, kun vanhoja rakennuksia korotetaan, mutta katutasossa uudisosa ei näy.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa Korkeavuorenkatu 45:n sisäpihan toimistorakennuksen korottaminen kahdella kerroksella sekä sisäpihan kattaminen valokatteella. Lisäksi kadunvarren rakennuksen suojelumerkintää päivitetään. Kadunvarren rakennuksen ullakko on tarkoitus ottaa käyttöön.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021 - 2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet. Modernin toimitilan lisääminen liikekeskustassa kehittää alueen elinvoimaisuutta ja tarjoaa paremmat toimintaedellytykset yrityksille. Kaavaratkaisu vastaa yleiskaavan tavoitteeseen kantakaupungin ja keskustan kehittämisestä aktiivisesti kaupunkituottavuuden kannalta ja toimitilojen määrän lisäämisestä täydennysrakentamalla.

Kaavaratkaisussa täydennysrakennetaan tiiviiseen keskustaan, olemassa olevaa infrastruktuuria ja liikenneyhteyksiä hyödyntäen. Suun-



nittelun lähtökohdaksi sisäpihan rakennuksen laajennus- ja muutostöissä on olemassa olevan rakennusrungon säilyttäminen.

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue ja sen lähiympäristö kuuluvat Helsingin liikekeskustaan. Ympäröivä rakennuskanta koostuu suurelta osin historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaista, 4 - 8 kerroksista toimistorakennuksista kivijalkapalveluineen.

Suunnittelualue käsittää yhden tontin, jolla sijaitsee kaksiosainen neljäkerroksinen rakennus. Kadunvarsirakennus on valmistunut vuonna 1913 ja sen on suunnitellut diplomiarkkitehti Albert Alexander Nyberg. Arkkitehtitoimisto Simo Järvinen & Co suunnitteli sisäpihalle, vanhan piharakennuksen tilalle uuden toimistorakennuksen, joka valmistui vuonna 1984. Nykyään molemmat rakennukset ovat edelleen toimistokäytössä, jonka lisäksi kadunvarren rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa toimii ravintola.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1982. Kaavan mukaan alue on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana 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 paloteknisen suunnitelman laatimiseen, suojeltavan rakennuksen suojelumääräykseen, korotuksen mer-



kitykseen ennakkotapauksena piharakennusten korottamisten sallimisesta ja niiden yhteisvaikutuksesta kaupunkikuvallisiin merkityksiin sekä korotettavan rakennuksen ominaispiirteisiin. HSY totesi, että asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä johtosiirtoja. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että on tehty palotekninen suunnitelma, suojelumääräys on kirjattu ehdotuksen mukaan, sisäpihan toimistorakennuksesta on lisätty suppea osuus rakennushistorialliseen selvitykseen ja korotuksen kaupunkikuvallisia vaikutuksia on arvioitu suunnitelmissa.

### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat liikenteen ruuhkautumiseen, rakennustyönaikaisiin liikennejärjestelyihin sekä yrittäjien toimintaedellytyksiin, rakennuksen laajuuteen sekä käytettävyyteen ja lintujen reitteihin. Yksi mielipide toteaa, että kaavaratkaisulla edistetään työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensiteetin kasvua ja puoltaa asemakaavan muutosta. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että lintujen törmäysriski on pyritty huomioimaan lasipintoja koskevin kaavamääräyksin.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 22.11. - 21.12.2023

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat lintujen pesäpaikkojen säilymiseen, lisäämiseen ja kartoittamiseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat paloteknisen suunnitelman tarpeeseen sekä erilliseen hulevesiviemärintiin varautumiseen. Lisäksi lausunnoissa todetaan, että suojelumääräys on laadittu kaupunginmuseon ehdotuksen mukaan ja että sisäpihan toimistorakennuksesta on lisätty suppea osuus rakennushistorialliseen selvitykseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala (pelastuslaitos).

### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen



Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksesta 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 yksityiskohdaisesti 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 erillisessä työpalaverissa sekä sähköpostitse.

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyvät tarvittavat maankäyttösopimusmenettelyt on saatettu päätökseen. Maankäyttösopimus on allekirjoitettu 7.6.2024 (tonttipäällikön päätös § 25, 8.5.2024).

#### 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

Sinikka Lahti, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37478  
sinikka.lahti(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva



- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12880 kartta, päivätty 11.6.2024
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12880 selostus, päivätty 11.6.2024
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 22.11.2023, täydennetty 11.6.2024
- 8 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Mielenpito
- 2 Muistutus

## Muutoksenhaku

- Kustannusten osalta
- Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

### Ote Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

KYMP Myyntilaskut

### Otteen liitteet

- Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Liite 6  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Liite 7  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Liite 7  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 7

## Tiedoksi

Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto  
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)  
Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala (pelastuslaitos)



---

## Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 19.12.2023

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 2.2.2023