



# ULLANLINNA, KORKEAVUORENKATU 21

KORTTELI 104, TONTTI 19

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS







---

ASEMAKAAVAN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12394  
PÄIVÄTTY 10.5.2016

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin  
7. kaupunginosan (Ullanlinna)  
korttelin 104 tonttia 19

Kaavan nimi:  
Korkeavuorenkatu 21

Laatija:  
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 21.5.2015  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 10.5.2016  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 12.8.–12.9.2016  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: muutettu 8.11.2016  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:  
Alue sijaitsee Ullanlinnan kaupunginosassa, osoitteessa Korkeavuorenkatu 21.

## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto**Maankäyttö:** Janne Prokkola, toimistopäällikkö,  
Kirsti Rantanen, arkkitehti**Liikenne:** Juuso Helander, liikenneinsinööri**Teknistaloudelliset asiat:** Raila Hoivanen, diplomi-insinööri**Maisema-arkkitehtuuri:** Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti**Rakennussuojelu:** Riitta Salastie, arkkitehti; Sakari Mentu,  
arkkitehti**Vuorovaikutus:** Maija Mattila, vuorovaikutussuunnittelija**Kaavapiirtäminen:** Marit Ristola, suunnitteluavustajaRakennusvalvontavirasto

Hannu Pyykönen, arkkitehti

Kiinteistövirasto

Kirsi Federley, tonttiasiamies

Pelastuslaitos

Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja

Muut viranomaistahot

Museovirasto

Mikko Härö, osastonjohtaja

Jaakko Holma, intendentti

Maarit Mannila, intendentti

Jarkko Sinisalo, erikoistutkija

ELY-keskus

Henrik Wager, ylitarkastaja

Hakija

Senaatti-kiinteistöt

Hankesuunnittelu

Roomy Oy

Jani Prunnila, arkkitehti

## SISÄLLYSLUETTELO

|  |    |
|--|----|
| TIIVISTELMÄ.....                                   | 5  |
| ASEMAKAAVAN KUVAUS .....                           | 6  |
| Tavoitteet .....                                   | 6  |
| Mitoitus.....                                      | 6  |
| Korttelialue .....                                 | 6  |
| Suojelukohteet .....                               | 8  |
| Ympäristöhäiriöt ja liikenne .....                 | 8  |
| Palvelut .....                                     | 10 |
| Esteettömyys.....                                  | 10 |
| Yhdyskuntatekninen huolto .....                    | 10 |
| Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen ..... | 10 |
| Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka .....      | 11 |
| Vaikutukset.....                                   | 12 |
| TOTEUTUS.....                                      | 14 |
| SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....                     | 14 |
| SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET .....             | 16 |

---

## LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4/A3-koossa)
- Havainnekuva
- Ote maakuntakaavasta
- Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
- Ote Yleiskaava 2002:sta
- Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta (kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
- Ote voimassa olevasta asemakaavasta

4 Viitesuunnitelma, Roomy Oy, 2015

## LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
  - Rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto ark-byroo Oy, 2013
  - Liikennemeluserveys, Arkkitehtitoimisto Alpo Halme Oy, 2015
  - Pysäköintiselvitys, Roomy Oy, 2015
  - Palotekninen selvitys, Roomy Oy, 2016
  - Autosuojan palotekninen suunnitelma, KK-Palokonsultti Oy, 2015
-

## TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee yhtä tonttia Ullanlinnassa osoitteessa Korkeavuorenkatu 21.

Asemakaavan muutoksen myötä tontin käyttötarkoitus muuttuu virasto- ja hallintorakennusten korttelialueesta (YH) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontilla sijaitsevalle kiinteistölle osoitetun kerrosalan määrä 8 025 k-m<sup>2</sup> muutetaan 8 075 k-m<sup>2</sup>:ksi. Asuntojen osuudeksi kerrosalasta tulee noin 7 300 k-m<sup>2</sup> ja kivijalkaliiketilojen osuudeksi noin 775 k-m<sup>2</sup>. Asuntoja kiinteistöön tulee noin 62 kpl.

Kaupunginhallitus on 4.4.2016 hyväksynyt asemakaavasta poikkeamisen, joka mahdollistaa rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen asumiseen ja rakennustyöt ovat käynnistyneet syksyllä 2016. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on varmistaa kadunvarsirakennuksen kulttuurihistoriallisten, rakennustaiteellisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyminen käyttötarkoituksen muutoksen ja kiinteistön yksityisomistukseen siirtymisen yhteydessä. Korkeavuorenkadun ja Punanotkonkadun kulmassa Johanneksen kirkkoa lähes vastapäätä sijaitseva on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti sekä kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas uusrenessanssityylinen kadunvarsirakennus (5 645 k-m<sup>2</sup>) suojellaan. Rakennuksen myöhemmin rakennettu pihasiipi (1 440 k-m<sup>2</sup>) ja ullakko- ja kattokerrokset (yht. 600 k-m<sup>2</sup>) on tarkoitus uudistaa asuinkäyttöön. Pihasiipeen ei liity erityisiä suojeluarvoja. Kadunvarsirakennuksen ensimmäisen kerroksen tilat osoitetaan kivijalkaliiketiloina.

Tontti on siirtynyt Suomen valtion omistuksesta yksityisomistukseen 1.9.2016.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot ja yksi muistutus. Muistutus kohdistui tonttien 104/14 ja 104/19 välisiin rajarakenteisiin. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

---

## ASEMAKAAVAN KUVAUS

### Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa kiinteistön muuttaminen asuinkäyttöön ja rakennuksen suojeluarvojen säilyminen. Käyttötarkoituksen muutokselle on jo aiemmin myönnetty poikkeamispäätös (4.4.2016). Asemakaavan muutoksessa määritellään uudelleen päärakennusta koskevat suojelumääräykset, jotta kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokkaan rakennuksen säilyminen voidaan turvata käyttötarkoituksen ja yksityisomistukseen siirtymisen muutoksen yhteydessä. Voimassa oleva asemakaava on mm. sisätilojen suojelun osalta vanhentunut.

Samalla määritellään tonttia koskevat auto- ja polkupyöräpaikka-vaatimukset ja mm. pihaa koskevat määräykset. Päärakennuksen ensimmäisen kerroksen tilat muutetaan liiketiloiksi.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että uusien asuntojen laadukkaita toteutustapoja edistetään ja alueen tunnistettavaa identiteettiä vahvistetaan.

### Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 1 705 m<sup>2</sup>.

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala muuttuu 8 025 k-m<sup>2</sup>:stä 8 075 k-m<sup>2</sup>:iin. Kadunvarsirakennuksen kerrosalaa on tarkistettu nykyisten laskentaohjeiden mukaan lasketuksi. Pihasiipeä on hieman laajennettu sekä korotettu kattokerroksella, ja päärakennuksen ullakkokerros on otettu asumiskäyttöön. Rakennuksen maanpäällisten osien kerrosala kasvaa yhteensä 605 k-m<sup>2</sup>, mutta koska kellari- ja maanalaisille tiloille osoitettu kerrosala (yht. 555 k-m<sup>2</sup>) on kaavaratkaisun myötä poistettu, jää kerrosalan lisäys tontilla 50 k-m<sup>2</sup>:iin. Maanalaisiin tiloihin saa rakentaa autopaikkoja, varastoja sekä huoltotiloja kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Tontin tehokkuusluku on 4,74.

### Korttelialue

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Asemakaavan muutoksen kohteena oleva Korkeavuorenkatu 21 tontti sijaitsee Ullanlinnan kaupunginosassa, hyvien palvelujen ja kulkuyhteyksien äärellä. Tontti kuuluu Etelä-Helsingin kerrostalovaltaiseen asumisen ja toimitilojen alueeseen. Korkeavuorenska-

---



dun puoleinen osa Korkeavuorenkadun ja Punanotkonkadun kulkussa sijaitsevasta tontista kuuluu Museoviraston inventoinnissa Johanneksen kirkon ja sen ympäristön valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

Lähiympäristössä sijaitsee Johanneksen kirkon lisäksi monia arvokkaita julkisia rakennuksia, kuten Designmuseo, Arkkitehtuurimuseo ja Kaartin maneesi. Ympäristön muu rakennuskanta koostuu pääosin 1800-luvun lopussa ja 1900-luvun alkupuolella rakennetuista 5–7-kerroksisista asuinkerrostaloista. Viereiselle tontille osoitteessa Punanotkonkatu 2 on vuonna 2015 vahvistettu uusi asemakaava, joka sallii tontilla sijaitsevan 8-kerroksinen, vuonna 1965 valmistuneen toimistotalon purkamisen ja korvaamisen uudella, niin ikään 8-kerroksisella asuinkerrostalolla. Naapuritontilla Korkeavuorenkadun puolella sijaitsee vuonna 1898 rakennettu asuinrakennus piharakennuksineen, jotka molemmat ovat suojeltuja.

Korkeavuorenkadun ja Punanotkonkadun kulmatontilla sijaitsee arkkitehti Axel Högbergin suunnittelema, 1889 rakennettu uusrenessanssityylinen kerrostalo, ns. Ohranan talo. Rakennus sijaitsee näkyvällä ja kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla: näytävä rakennus kulmatorneineen komistaa kolmen kadun risteystä ja rakennus näkyy hienosti Yrjönkadun päätteenä. Kadunvarsirakennus on historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas. Rakennus on suunniteltu alun perin asuinkäyttöön, mutta se on muutettu 1900-luvun alussa vaihteittain virastokäyttöön. Rakennus toimi pitkään Rajavartiolaitoksen käytössä (1939–2012).

Rakennuksen alkuperäinen pihasiipi korvattiin vuonna 1987 uudella kuusikerroksisella toimistosiivellä (suunnitellut Arkkitehtuuritoimisto Pirkko ja Arvi Ilonen). Kiinteistö on nykyisin suojeltu suojelupäätöksellä valtion omistamien rakennusten suojelua koskevien säännösten nojalla. Kadunvarsirakennus on suojeltu myös asemakaavalla.

### Asuinrakennusten korttelialue (AK)

Kadunvarsirakennukseen (5 645 k-m<sup>2</sup>) ja sen ullakkokerrokseen (600 k-m<sup>2</sup>) saa sijoittaa asuntoja, samoin kuin hieman laajennettuun pihasiipeen (1 630 k-m<sup>2</sup>) ja sen sisäänvedettyyn kattokerrokseen (200 k-m<sup>2</sup>). Kadunvarsirakennuksen ensimmäinen kerros tulee kuitenkin osoittaa myymälä-, ravintola- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi ja sisäänkäynti näihin tiloihin tulee olla suoraan kadulta.

Asukkaiden varasto- ja yhteistilat sekä jätehuone ja pysäköintitilat voidaan sijoittaa piharakennuksen pohjakerrokseen sekä pi-

hakansien alle. Pihakansien alaisia tiloja ei tarvitse laskea kerrosalaan. Osa pihatasosta voidaan nostaa ylemmäksi. Pihakannet on rakennettava ja istutettava oleskelu- ja leikkialueeksi, eikä niille saa sijoittaa autopaikkoja eikä tomutus- tai jätehuollon laitteita.

## Suojelukohdeet

### Lähtökohdat

Tontilla oleva kadunvarsirakennus on rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas. Voimassa oleva asemakaava vuodelta 1987 on mm. sisätilojen suojelun osalta vanhentunut. Myöhemmin rakennettuun pihasiipeen ei liity erityisiä suojeluarvoja.

Korkeavuorenkatu 21 kiinteistö on suojeltu myös 18.9.1980 valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen nojalla. Suojelun tarkempaa kohdentumista tulkitsee Museovirasto. Kohteen suojeluun sovelletaan valtion omistamien rakennusten suojelusta annettua asetusta (480/85) kunnes kohteen suojelu on valtiolta pois luovuttamisen johdosta käsitelty lain rakennusperinnön suojelusta (498/2010) mukaisesti ja tämän lain nojalla tehty päätös on vahvistettu. Asetuksen mukaisen suojelun lakkauttamiseen tähtäävä, rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain mukainen prosessi on alkanut, sillä valtio on luovuttanut kiinteistön ja kaupunkikirjat ovat saapuneet ELY-keskukseen.

### Kaavaratkaisu

Kadunvarsirakennukselle on laadittu uudet suojelumääräykset, jotta uusrenessanssirakennuksen rakennustaiteellisten, kaupunkikuvallisten ja historiallisten arvojen säilyminen voidaan turvata käyttötarkoituksen muutoksen ja kiinteistön yksityisomistukseen siirtymisen yhteydessä. Alun perin asuinkäyttöön suunniteltu rakennus on muutettavissa takaisin asuinkäyttöön ilman, että rakennuksen suojeluarvot kärsivät. Suojelumääräykset koskevat etenkin kadunvarsirakennuksen julkisivuja, vesikattoja sekä rakennuksen arvokkaita sisätiloja kuten porrashuoneita.

## Ympäristöhäiriöt ja liikenne

### Lähtökohdat

Rakennuksen kadunpuoleiset julkisivut altistuvat liikennemelulle. Nykyinen keskimääräinen vuorokauden liikennemäärä on Punanotkonkadulla 1 700 ajoneuvoa, Korkeavuorenkadulla tontin kohdalla 3 800 ajoneuvoa, Korkeavuorenkadulla Designmuseon kohdalla 4 600 ajoneuvoa, Yrjönkadulla 5 800 ajoneuvoa, Merimiehenkadulla 200 ajoneuvoa ja Ratakadulla 5 300 ajoneuvoa.

---

Korttelin ympäri kiertää myös siltä osin yksisuuntainen raitiovaununlinja, josta aiheutuu melua ja tärinää. Arkivuorokauden vuoromäärä on alle 165 kpl. Raitioliikenteen ratasähköistysripustukset on kiinnitetty kadunvarsirakennukseen.

Pihan puolella oleskelualueille edellytetty melun enimmäistasovaatimus täyttyy.

Tontilla sijaitsee 8 autopaikkaa.

### Kaavaratkaisu

Melulle alttiille julkisivuille ei ole asetettu tarkkoja ääneneristysvaatimuksia, sillä rakentamismääräyksiin perustuvat ääneneristysvaatimukset tullaan huomiomaan ja suhteuttamaan rakennussuojelutavoitteisiin rakennuslupavaiheessa. Asemakaavamääräyksiin on kuitenkin kirjattu, että katujulkisivuilla tulee rakenteellista meluntorjuntaa pyrkiä parantamaan rakennussuojelulliset tavoitteet huomioon ottaen, ja suunnittelussa tulee ottaa huomioon raitiovaunuliikenteen aiheuttaman runkomelun ja tärinän torjuntatarve.

Raitioliikenteen ratasähköistysten ripustusratkaisuihin ei ole tulla muutosia.

Asuinrakennuksia koskevien autopaikkojen määrän laskentaohjeiden mukaan autopaikkojen laskennallinen tarve on 38 ap (1 ap/150 as.k-m<sup>2</sup>). Alun perin asuinrakennuksena toimineen kadunvarsirakennuksen käyttötarkoituksen palautuksen yhteydessä ei kuitenkaan edellytetä nykyisen autopaikkojen laskentaohjeen mukaisia autopaikkoja, sillä niitä ei ole edellytetty rakennuksen rakennusaikana. Myöskään kadunvarsirakennuksen ullakkoasunnoille ei tarvitse osoittaa autopaikkoja. Sen sijaan toimistosiiven käyttötarkoituksen muutoksen osalle on osoitettava laskentaohjeiden mukaiset autopaikat, jolloin tontin autopaikkavelvoitteeksi muodostuu 9 ap. Autonsäilytystiloja saa sijoittaa pihakansien alle, varatut kallioresurssit huomioon ottaen. Loput asukaspaikat sijoittuvat joko kadunvarsiin tai esim. Kasarmintorin pysäköintilaitokseen.

Hankkeen laatiman pysäköintiselvityksen mukaan tontille voidaan osoittaa myös kiinteistön lähes koko laskennallinen autopaikkatarve, sillä robottipysäköintitiloihin on ratkaistavissa vähintään 33 autopaikkaa.

Myymälä-, ravintola- ja muiden asiakaspalvelutilojen osalta noudatetaan kunkin toiminnan mukaista enimmäisautopaikkanormia.

---

Pyöräpysäköintipaikkoja edellytetään vähintään 115 kappaletta, mikä on keskimäärin noin 2 pyöräpaikkaa asuntoa kohti. Pyöräpysäköintipaikat on sijoitettava pihatason polkupyörävarastoon.

## Palvelut

### Lähtökohdat

Lähietäisyydellä sijaitsee hyvät julkiset ja kaupalliset lähipalvelut. Lisäksi kaikki ydinkeskustan palvelut ovat kävelymatkan tai lyhyen raitiovaunu- tai bussimatkan päässä asemakaava-alueelta.

### Kaavaratkaisu

Kadunvarsirakennuksen maantasokerroksen tilat osoitetaan alkuperäiseen käyttöönsä myymälä- ym. asiakaspalvelutiloiksi, mikä vahvistaa Etelä-Helsingin ja erityisesti Korkeavuorenkadun eteläosien kivijalkaliiketilojen yhteyttä keskustan alueisiin. Jotta maantasokerrokseen on mahdollista sijoittaa myös ravintola- tai kahvilatila, edellytetään se varustettavaksi poistoilmanhormilla ja rasvanerottelukaivolla. Yhdessä Designmuseon, Arkkitehtuurimuseon, Kaartin maneesiin uusien toimijoiden sekä tulevan Punanotkonkatu 2:n asuinrakennuksen kanssa myös Punanotkonkadusta tulee palvelujen sijoittumista ajatellen nykyistä vireämpi ja vetovoimaisempi katuosuus.

## Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

## Yhdyskuntatekninen huolto

### Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

### Kaavaratkaisu

Rakennus on liitetty yhdyskuntateknisen huollon verkostoon, eikä siihen liittyviin ratkaisuihin ole tehty muutoksia.

## Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen

### Lähtökohdat

Rakennuspaikka sijaitsee kallioisella tontilla, jonka alueella on 1880-luvulla tapahtuneen rakentamisen aikana suoritettu kaut-

---

taaltaan kallionlouhintaa. Vanhimmat osat on perustettu ladotuilla kivimuureilla kallioon. Pihasiipi on perustettu myös kalliolle. Maaperä on geotekniseltä rakennettavuudeltaan hyvää.

### Kaavaratkaisu

Tontille on mahdollista sijoittaa autonsäilytystiloja olemassa olevia maanlaisia tiloja hyväksikäyttäen. Asemakaavaan on asetettu määräys, jonka mukaan rakennus- ja louhintatöitä tehtäessä on huomioitava alueella ja sen läheisyydessä olevat putki- ja kaapelilinjat, joille rakennustyö ei saa aiheuttaa häiriötä. Rakentaminen ei saa aiheuttaa haitallista louhinta- tai muuta tärinää varattuihin kallioresursseihin. Tontilla alin sallittu louhintataso on +12.605 (N2000) (+12.30 (NN)).

## Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

### Lähtökohdat

Kadunvarsirakennus on alun perin rakennettu asuinkerrostaloksi, mutta myöhemmin sen käyttötarkoitus on muutettu toimistorakennukseksi. Rakennuksen kantavat pystyrakenteet ovat tiilimuureja. Välipohjat ovat puurakenteisia, kellarin ja 1. kerroksen välistä tiiliholvattua välipohjaa lukuun ottamatta.

### Kaavaratkaisu

Kadunvarsirakennukseen suunnitellut asunnot avautuvat pääosin myös kadun suuntaan, joten pelastuslaitoksen tikasauto pääsee asuntojen varateinä toimivien ikkunoiden tai parvekkeiden eteen. Pelastuslaitos on käynyt 29.9.2015 nostolavayksiköllä toteamassa, että nostolavayksiköllä pystytään toimimaan rakennuksen edustalla katualueella. Ainoastaan sisäpihalle avautuvia asuntoja on vain 1. ja 2. kerroksessa ja näiden asuntojen varateille ulotutaan pelastuslaitoksen vetotikkailla. Kadunvarsirakennuksen ullakon asuintiloissa suurin sallittu etäisyys uloskäytävään ylittyy, jolloin niistä on suunniteltu varatie katon kautta pihasiiven ja kadunvarsirakennuksen yhtymäkohdassa sijaitsevaan porrashuoneeseen. Myös rakennuksen sisäkulmassa sijaitsevat tilat, joiden kautta on ennen kulkenut palvelijan porras, voidaan tarvittaessa muuttaa uudelleen porrashuoneeksi, jolloin ullakon asunnoista saadaan käynti toiseen portaikkoon. Myös uudistettavaan pihasiipeen suunnitelluista asunnoista on mahdollisuus ratkaista käynti kahteen eri portaikkoon, jolloin erilisiä varatieratkaisuja ei tarvita.

Pihakannen alle suunnitellusta autosuojasta on tehty erillinen autosuojan palotekninen suunnitelma (KK-Palokonsultti 2015).

Pelastusturvallisuus- ja esim. autonsäilytystilojen savunpoistoratkaisut selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä rakennuslupavaiheessa.

## Vaikutukset

### Yhteenveto laadituista selvityksistä

Omistaja on teettänyt rakennuksesta rakennushistoriaselvityksen (Arkkitehtitoimisto ark-byroo Oy, 2013), jossa on selvitetty rakennuksen käyttöä eri aikoina sekä tarkasteltu rakennuksen ominaispiirteitä ja arvoja sekä niiden muutoshistoriaa. Tontilla sijaitseva kadunvarsirakennus on rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas.

Hankkeen teettämän liikennemeluselvityksen (Arkkitehtitoimisto Alpo Halme Oy, 2015) mukaan katujen auto- ja raitiovaunuliikenteestä aiheutuu tontille melua, mutta riittävän alhainen melutaso asunnoissa on saavutettavissa. Melutasovaatimukset oleskelupihalla täyttyvät.

Pihakannen alle suunnitellusta autosuojasta on tehty erillinen autosuojan palotekninen suunnitelma (KK-Palokonsultti 2015). Asuinrakennusten osalta on laadittu selvitys paloteknisistä ratkaisuista (Roomy Oy, 2016).

### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Käyttötarkoituksen muutos ja uusi kerrosala korottavat tontin arvoa merkittävästi. Poikkeamismenettelyn yhteydessä on tontin omistajan kanssa käyty maapoliittiset neuvottelut kaupunginhallituksen 9.6.2014 ja kaupunginvaltuuston 29.4.2009 tekemien päätösten mukaisesti. Kaupunki ja tontin omistaja ovat allekirjoittaneet maankäytösopimuksen 30.3.2016.

### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteuttaminen lisää ja monipuolistaa alueen asunto-, myymälä-, ravintola- ja asiakaspalvelutilatarjontaa sekä elävöittää katutilaa. Toimistotilojen ja työpaikkojen määrä alueella sen sijaan vähenee.

---

### Vaikutukset ympäröivään kaupunkikuvaan sekä kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin

Kadunvarsirakennukselle asetetut suojelumääräykset turvaavat sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot pysyvästi, ja sen asema kaupunkikuvassa säilyy ennallaan.

### Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Ympäristön liikennejärjestelyt pysyvät ennallaan eikä liikenteen katsota lisääntyvän Punanotkonkadulla. Kaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta liikenteeseen eikä teknisen huollon järjestämiseen.

Asukaspysäköinnin ohjaaminen muualle kuin kokonaan tontille lisää kadunvarsipysäköintiä. Korkeavuorenkatu sijaitsee asukaspysäköintitunnusalueella C, missä on noin 2 500 asukaspysäköintitunnuspaikkaa ja myönnettyjä asukas- ja yrityspysäköintitunnuksia 3 903 kappaletta (tilanne 1.1.2016). Myös siinä tapauksessa, että tontille toteutuu robottipysäköintiratkaisu (33 ap), osa tontin laskennallisesta autopaikkatarpeesta (38 ap) jää täyttymättä.

### Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kadunvarsirakennuksen katutason osoittaminen myymälä- ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi lisää monipuolisten lähipalvelujen tarjontaa alueella ja vähentää autoriippuvuutta entisestään. Oleskelupihan rakentamisen yhteydessä tontille tulee myös viherrakentamista.

### Vaikutukset ihmisten asumisolosuhteisiin ja terveyteen sekä turvallisuuteen ja eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Asemakaavan muutosehdotuksella ei ole vaikutuksia naapuritonttien asumisolosuhteisiin. Asunnoiksi palautettavat sekä uudistettavat tilat soveltuvat hyvin asumiseen. Uusien, esteettömien asuntojen rakentaminen hyvien palveluiden äärelle edesauttaa mm. senioriasukkaiden asumis- ja toimintamahdollisuuksia alueella. Entisen virastotalon muuttaminen asuinkäyttöön sekä maantasokerroksen osoittaminen myymälä-, ravintola- ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi lisää sosiaalisen kontrollin ja turvallisuuden tunnetta muutoin ilta-aikaan hieman hiljaisilla katuosuuksilla.

Asemakaava luo edellytykset palo- ja pelastusturvallisuuden määräysten mukaiselle jatkosuunnittelulle ja toteutukselle.

## TOTEUTUS

Asemakaavasta on tehty 4.4.2016 poikkeamispäätös, joka mahdollistaa virastotalon käyttötarkoituksen muutoksen asuintaloksi. Hanke on saanut rakennusluvan 23.6.2016 ja rakennustyöt ovat käynnistyneet syksyllä 2016. Poikkeamismenettelyn rinnalla on laadittu saman sisältöistä asemakaavamuutosta, jotta kadunvarsirakennuksen suojeluarvot pystytään pysyvästi turvaamaan rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen ja kiinteistön yksityisomistukseen siirtymisen yhteydessä.

Kohteen suojeluun sovelletaan valtion omistamien rakennusten suojelusta annettua asetusta kunnes kohteen suojelu on valtiolta pois luovuttamisen johdosta käsitelty lain rakennusperinnön suojelusta mukaisesti ja tämän lain nojalla tehty päätös on vahvistettu. Asetuksen mukaisen suojelun lakkaamiseen tähtäävä, rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain mukainen prosessi on alkanut, sillä valtio on luovuttanut kiinteistön ja kauppakirjat ovat saapuneet ELY-keskukseen.

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisua koskee kaksi erityistavoitetta: turvataan riittävä asuntotuotanto sekä säilytetään valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvot. Asemakaavamuutosalue rajautuu Museoviraston inventoinnissa lueteltuun valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä. Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa Suojelukohteet.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

### Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta ja lähiympäristössä sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeitä alueita.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on valtakunnan keskuksiksi merkittyä keskustatoimintojen aluetta ja lähiympäristössä sijaitsee valtakunnallisesti merkittäviä, kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeitä alueita.

---



## Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista asumisen ja toimitilojen aluetta, joka on lisäksi kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaava 2002:n mukainen.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alueella on merkintä "kantakaupunki" (C2), jolla tarkoitetaan sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä kaupunkikulttuurin alueena kehitettävää aluetta. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Nyt laadittu asemakaavan muutos ei täysin noudata Helsingin uuden yleiskaavan linjauksia, sillä alueellinen tarkastelu käyttötarkoitusten suhteen on vielä kesken.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830/1 (tullut alueella voimaan 18.11.2011) mukaan alue on kantakaupungin pintakallioaluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

## Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 9147 (vahvistettu 7.1.1986). Kaavassa tontti on merkitty yleisten hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH). Tontille on merkitty kadunkulmaan rakennusala kuusikerroksiselle kerrostalolle ja pihan puolelle rakennusala kuusikerroksiselle pihasiivelle. Rakennusaloille osoitetut kerrosalat ovat yhteenlaskettuina 7 370 k-m<sup>2</sup>. Kerrosalan lisäksi saa pihalle merkittyyn maanalaiseen tilaan sijoittaa tontin käyttötarkoitukseen liittyviä varasto-, kokous- ja teknisiä tiloja enintään 330 m<sup>2</sup> ja pihasiiven kohdalle merkittyihin kellaritiloihin enintään 225 k-m<sup>2</sup> päätearkisto-, kokous- ja teknisiä tiloja. Lisäksi ullakolle saa sisustaa 100 m<sup>2</sup> suuruisen saunatilan. Kerrosalan yhteenlaskettu määrä on siten 8 025 k-m<sup>2</sup>.

Tontilla oleva kadunvarsirakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-1: rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät katujulkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa.

---

Tontin autopaikkamääräksi on asetettu 8 ap.

#### Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

#### Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

#### Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto yleiskaavan muuttamiseksi. Kantakaupungin eräiden alueiden rajattu rakennuskielto nro 12259 koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

#### Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 22.1.2016.

#### Maanomistus

Tontti on Suomen valtion omistuksessa. Tontin siirtymisestä yksityisomistukseen on solmittu esisopimus.

#### Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

### SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

#### Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2013 tontin omistajan hakemuksesta.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Museovirasto
  - kiinteistöviraston tonttiosasto
  - pelastuslaitos
-

- rakennusvalvontavirasto
- puolustusvoimat

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja viraston verkkosivuilla [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) sekä lehti-ilmoituksella Eira-Kamppi-lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 1.6.–14.8.2015 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat)

#### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

**Museovirasto** tarkensi kannanotossaan (12.8.2015), että kiinteistö on suojeltu 18.9.1980 valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen nojalla. Suunnitellut muutokset ovat mahdollisia kohteen suojelun kannalta. Kohteen kulttuuri- ja rakennushistoriallisten sekä maisemallisten arvojen säilyminen voidaan turvata myös asemakaavalla. **Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus** lausui (22.10.2015) viittaavansa Museoviraston lausuntoon.

**Rakennusvalvontavirasto** totesi kannanotossaan (25.9.2015), että rakennusvalvontavirasto sekä kaupunkikuvaneuvottelukunta puoltavat hanketta. Rakennusvalvontavirasto tulee suhteuttamaan rakentamismääräyksiin perustuvat vaatimukset rakennus-suojelutavoitteisiin.

**Kiinteistöviraston** tonttiosasto totesi kannanotossaan (27.7.2015), että hankkeesta tulee käydä maanomistajan kanssa kaupunginhallituksen 9.6.2014 päätöksen mukaiset maankäyttö-sopimusneuvottelut.

**Liikennelaitos -liikelaitos** (HKL) muistuttaa kannanotossaan (5.6.2015), että kiinteistön suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota raitiovaunuliikenteestä aiheutuvaan meluun ja tärinään sekä huomioida ratasähköistyksen ripustus.

---

**Ympäristökeskus** totesi kannanotossaan (10.7.2015), että katu- ja raitioliikenteestä aiheutuu melua ja tärinää, mikä tulee jatko-suunnittelussa ottaa huomioon.

**Pelastuslaitoksella** ei ollut vielä varsinaista lausuttavaa asiasta, mutta pyysi (29.5.2015) kiinnittämään paloteknisen suunnittelun yhteydessä huomiota mm. pihasiiven poistumistiejärjestelyihin.

Myös rakennusvirastolta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä (HSY), puolustusvoimilta ja Suomen Turvallisuusverkko Oy:ltä on pyydetty kannanottoa. Näillä ei ollut huomautettavaa itse kaavaehdotuksesta, mutta todettiin, että rakennus- ja louhintatöitä tehtäessä on huomioitava alueella ja sen läheisyydessä olevat putki- ja kaapelilinjat, joille rakennustyö ei saa aiheuttaa häiriötä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kiinteistölle on asetettu uudet suojelumääräykset sekä mm. liikennemelua koskevia määräyksiä.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### **Mielipiteet**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 1 kpl.

Mielipidekirjeessä esitetyt mielipiteet kohdistuivat mm. riittävien jäte- ja autonsäilytystilojen järjestämiseen sekä vesikaton ylinousevien teknisten laitteiden ja rakennelmien mahdolliseen varjostusvaikutukseen. Osa mielipiteistä kohdistui kiinteistöjen välisten rasitesopimusten alaisiin asioihin, joista kiinteistöjen omistajat ovat sittemmin sopineet.

Mielipiteet on huomioitu kaavatyössä mm. siten, että Korkeavuorenkatu 21 kiinteistölle on järjestettävä riittävät yhteis- ja varastotilat asukkaiden käyttöön, eikä vesikattojen yläpuolelle saa sijoittaa teknisiä laitteita tai muita rakennelmia.

Vastine mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Viranomaisneuvottelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa järjestettiin 4.2.2015, jolloin todettiin, että käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä on laadittava asema-kaava. Toinen viranomaisneuvottelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa käytiin 17.8.2016, jolloin

---

sovittiin kaavakarttaa täydennettävän suojeluasetusta ja sen purkautumista koskevalla määräyksellä.

Kaupunki on 30.3.2016 tehnyt maankäyttösopimuksen tontin omistajan kanssa. Kaupunginhallitus on 4.4.2016 hyväksynyt asemakaavasta poikkeamispäätöksen, joka mahdollistaa rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen asumiseen. Rakennuslupa on myönnetty 23.6.2016 ja rakennustöiden aloituskokous on pidetty 22.8.2016.

#### Kaavaehdotuksen käsittely

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 10.5.2016 ja se päätti esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 12.8.-12.9.2016

#### **Muistutus**

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 kpl muistutuksia. Muistutus kohdistui tonttien 104/14 ja 104/19 väliseen rajaseinään ja sen aukokselle, arkkitehtoniselle laadulle, teknisten laitteiden sijoitukselle ja ikkunoiden sekä julkisivupinnan kunnolle asetettaviin määräyksiin tai niiden puutteelle. Lisäksi huomautettiin, että osa tontin 104/19 maanalaisista rakenteista ja perustuksista ulottuu tontin 104/14 puolelle ja myös niistä on edellytettävä tehtävän rasitesopimus.

#### **Viranomaisten lausunnot**

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
  - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
  - Museovirasto
  - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
  - kiinteistölautakunta
  - pelastuslautakunta
  - yleisten töiden lautakunta
  - ympäristökeskus
  - puolustusvoimat
-

## **Yhteenveto lausunnoista**

**Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen** lausunnossa todettiin, että rakennuksen suojelutavoitteet on tunnistettu ja turvattu suojelumääräyksin ansiokkaasti. Lisäksi ELY-keskus esitti, että suojelumääräystä täydennetään seuraavasti: "Valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985) nojalla suojeltu rakennus. Asetuksen (480/1985) mukainen suojelu lakkaa, kun rakennuksesta on tehty rakennusperinnön suojelusta annetun lain (498/201) mukainen päätös ja se on saanut lainvoiman."

**Kiinteistölautakunta** lausui, että koska asemakaavan muutos-ehdotus on saman sisältöinen kuin aiemmin myönnetty poikkeamislupa, tontin arvo ei nouse eikä maapoliittisia neuvotteluja ole tarpeen käydä. Poikkeamismenettelyn yhteydessä tehtyä sopimusta (ED 3875) tullaan kuitenkin tarkistamaan kohdentamalla se poikkeamisluvan sijasta asemakaavan muutosehdotukseen. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontin omistajan kanssa on tehty sopimuksen tarkistaminen.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Muistutuksessa ja lausunnossa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin. Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia, jotka eivät olennaisesti muuta kaavaehdotuksen sisältöä.

Vastineet muistutukseen ja ELY-keskuksen lausuntoon on esitetty vuorovaikutusraportissa. Selostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.

#### Kaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

Muistutuksen johdosta:

- kaavakartan määräyksiin on lisätty: Julkisivujen ulkopuolelle ei saa kiinnittää teknisiä laitteita.
- kaavakartan määräyksiin on lisätty: Tontin 104/19 olemassa olevia maanalaisia rakenteita ja perustusrakenteita saa sijoittaa tontille 104/14.

ELY-keskuksen lausunnon johdosta:

- kaavakartan määräyksiin on lisätty: "Valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985) nojalla suojeltu rakennus. Asetuksen (480/1985) mukainen suojelu on voimassa, kunnes rakennuksesta on tehty rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) mukainen päätös ja se on saanut lainvoiman."

Kaavaselostusta on päivitetty valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen mukaisen suojelun lakkaamisen ja toteutuksen aikataulun osalta sekä täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta. Lisäksi kaavakarttaan on tehty teknisluonteinen tarkistus.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 10.5.2016 päivätyn ja 8.11.2016 muutetun 7. kaupunginosan (Ullanlinna) korttelin 104 tontin 19 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12394 hyväksymistä.

Helsingissä 8.11.2016

Olavi Veltheim

---

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |                           |   |
|-------------------------------------|---------------------------|---|
| Kunta                               | 091 Helsinki Täyttämispvm | 21.04.2016                                  |
| Kaavan nimi                         | Korkeavuorenkatu 21       |   |
| Hyväksymispvm                       | Ehdotuspvm                |   |
| Hyväksyjä                           | Vireilletulosta ilm. pvm  | 21.05.2015                                  |
| Hyväksymispykälä                    | Kunnan kaavatunnus        | 091-12394                                   |
| Generoitu kaavatunnus               |                           |   |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 0,1705                    | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]             |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] |                           | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,1705 |

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

|                          |              |                 |
|--------------------------|--------------|-----------------|
| Rakennuspaikat [lkm]     | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|---------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä      | 0,1705         | 100,0         | 8075                          | 4,74          | 0,0000                    | 605                                     |
| A yhteensä    | 0,1705         | 100,0         | 8075                          | 4,74          | 0,1705                    | 8075                                    |
| P yhteensä    |                |               |                               |               |                           |   |
| Y yhteensä    |                |               |                               |               | -0,1705                   | -7470                                   |
| C yhteensä    |                |               |                               |               |                           |   |
| K yhteensä    |                |               |                               |               |                           |   |
| T yhteensä    |                |               |                               |               |                           |   |
| V yhteensä    |                |               |                               |               |                           |   |
| R yhteensä    |                |               |                               |               |                           |   |
| L yhteensä    |                |               |                               |               |                           |   |
| E yhteensä    |                |               |                               |               |                           |   |
| S yhteensä    |                |               |                               |               |                           |   |
| M yhteensä    |                |               |                               |               |                           |   |
| W yhteensä    |                |               |                               |               |                           |   |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| Yhteensä          | 0,0415         | 24,3          | 0                             | -0,0255                   | -555                                    |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm +/-]                      | [k-m <sup>2</sup> +/-] |
| Yhteensä        | 1                     | 6245                |                                | -325                   |



## Alamerkinntät

| Aluevaraukset     | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>0,1705</b>  | <b>100,0</b>  | <b>8075</b>                   | <b>4,74</b>   | <b>0,0000</b>             | <b>605</b>                              |
| A yhteensä        | 0,1705         | 100,0         | 8075                          | 4,74          | 0,1705                    | 8075                                    |
| AK                | 0,1705         | 100,0         | 8075                          | 4,74          | 0,1705                    | 8075                                    |
| <b>P yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>Y yhteensä</b> |                |               |                               |               | -0,1705                   | -7470                                   |
| YH                |                |               |                               |               | -0,1705                   | -7470                                   |
| <b>C yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>K yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>T yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>V yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>R yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>L yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>E yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>S yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>M yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>W yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>0,0415</b>  | <b>24,3</b>   | <b>0</b>                      | <b>-0,0255</b>            | <b>-555</b>                             |
| ma                | 0,0415         | 100,0         | 0                             | -0,0255                   | -555                                    |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm +/-]                      | [k-m <sup>2</sup> +/-] |
| <b>Yhteensä</b> | <b>1</b>              | <b>6245</b>         |                                | <b>-325</b>            |
| Asemakaava      | 1                     | 6245                |                                | -325                   |



# ULLANLINNA, KORKEAVUORENKATU 21 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee yhtä tonttia osoitteessa Korkeavuorenkatu 21 (7/104/19)

## Nykytilanne

Korkeavuorenkadun ja Punanotkonkadun kulmatontilla sijaitsee arkkitehti Axel Högbergin suunnittelema, 1889 rakennettu uusrenessanssityylinen kerrostalo, ns. Ohranan talo. Rakennus on historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas. Rakennus on ollut alun perin asuinkäytössä, mutta se on muutettu 1900-luvun alussa vaihteittain virastokäyttöön. Rakennus on toiminut pitkään suojelupoliisin käytössä.



Rakennuksen alkuperäinen pihasiipi korvattiin vuonna 1987 uudella kuusikerroksisella toimistosiiivellä. Rakennus on nykyisin suojeltu sekä suojelupäätöksellä valtion omistamien rakennusten suojelua koskevien säännösten nojalla että asemakaavalla.

## Mitä alueelle suunnitellaan

Arvorakennus on tarkoitus palauttaa asuinkäyttöön ja alimman kerroksen katutasolle avautuvat tilat liiketilakäyttöön. Rakennuksen ullakot ja pihasiipi on tarkoitus uudistaa asuinkäyttöön. Kiinteistölle laaditaan uudet suojelumääräykset yhdessä Museoviraston kanssa, jotta rakennuksen ja ympäristön kaupunkikuvallisten ja historiallisten arvojen säilyminen voidaan turvata käyttötarkoituksen muutoksen ja kiinteistön yksityisomistukseen siirtymisen yhteydessä.





## Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta.

## Maanomistus

Tontti on Suomen valtion omistuksessa. Tontin siirtymisestä yksityisomistukseen on solmittu esisopimus.

## Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1987 tontti on merkitty yleisten hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH). Tontille on merkitty kadunkulmaan rakennusala kuusikerroksiselle kerrostalolle ja pihan puolelle rakennusala kuusikerroksiselle pihasiivelle. Rakennusaloille osoitetut rakennusoikeudet ovat yhteenlaskettuina 3 730 k-m<sup>2</sup>. Kerrosalan lisäksi saa pihalle merkittyyn maanalaiseen tilaan sijoittaa tontin käyttötarkoitukseen liittyviä varasto-, kokous- ja teknisiä tiloja enintään 330 m<sup>2</sup> ja ullakolle saa sisustaa 100 m<sup>2</sup> suuruisen saunatilaa.

Tontilla oleva kerrostalo on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-1, joten sitä ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät katujulkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa. Asemakaava on mm. sisätilojen suojelun osalta vanhentunut. Myöhemmin rakennettuun pihasiiveen ei liity erityisiä suojeluarvoja.

Tontille on sijoitettava vähintään 8 ja saadaan sijoittaa enintään 8 autopaikkaa.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asumisen ja toimitilojen alueeksi, joka on kulttuurihistorialli-

sesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokas.

## Muut päätökset ja suunnitelmat

Korkeavuorenkadun puoleinen osa tontista kuuluu Museoviraston inventoinnissa Johanneksen kirkon ja sen ympäristön valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

Kiinteistö on suojeltu valtioneuvoston suojelupäätöksellä 18.9.1980 valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen nojalla. Nykyään suojeluun sovelletaan 1.7.2010 voimaan tullutta lakia rakennusperinnön suojelemisesta. Ympäristöministeriön ja Museoviraston lausuntojen mukaan kohteen luovuttaminen pois valtion omistuksesta ei vähennä sen arvoa tai heikennä sen vaalimisen edellytyksiä, sillä riittävä suojelutaso voidaan määrittää lain nojalla.

Rakennuksen osalta on asemakaavan muutoksen kanssa samaan aikaan vireillä kiinteistön omistajan eli Suomen valtion poikkeamishakemus voimassa olevan asemakaavan määräyksistä. Hakemus koskee virastotalon muuttamista asuinkäyttöön, jolloin poikettaisiin mm. asemakaavaan merkitystä käyttötarkoituksesta, rakennusosalasta ja autopaikkojen määrästä. Ullakkorakentaminen voidaan toteuttaa voimassa olevan alueellisen poikkeamis päätöksen puitteissa.

## Tehdyt selvitykset

Suunnittelualueetta koskevia selvityksiä:

- rakennushistoriallinen selvitys, Arkkitehtitoimisto ark-byrooo, 2013
- meluselvitys, Arkkitehtitoimisto Alpo Halme Oy, 2015
- palotekninen lausunto tekeillä





21.5.2015

## Maankäyttösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

## Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto, Museovirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia asuolosuhteisiin, liikenteeseen sekä ympäristön kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin kaavan valmistelun yhteydessä.

## Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavan valmisteluaineisto on esillä 1.6.-14.8.2015

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat)

Samaan aikaan on nähtävillä myös asemakaavasta poikkeamishakemus asiakirjoineen. Kaavan ja poikkeamispäätöksen valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavan valmisteluaineistosta voi esittää mielipiteen **viimeistään 14.8.2015** kirjallisesti osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,  
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)  
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavan valmistelumateriaalin ja poikkeamishakemuksesta saadun palautteen pohjalta valmistellaan poikkeamispäätös sekä samansisältöinen kaavan muutosehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle vuonna 2016.

Lautakunnan puoltama muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavan muutosehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että lopullinen kaavamuu-  
tosehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyssä vuonna 2017.

## Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Helsingin kaupunginosayhdistykset ry Helka, Eteläiset kaupunginosat ry
- Helsingin Yrittäjät, Helsingin seudun kauppakamari
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupungin museo, rakennusvalvontavirasto, rakennusvirasto, kiinteistöviraston tonttiosasto, Helsingin kaupungin liikennelaitos-liikelaitos (HKL), ympäristökeskus, pelastuslaitos





- muut asiantuntijaviranomaiset: Uudenmaan ELY-keskus, Museovirasto, Helsingin seudun ympäristöpalvelut / Vesi, Helen Oy

### **Mistä saa tietoa**

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston verkkopalvelusta: [www.kartta.hel.fi/suunnitelmat](http://www.kartta.hel.fi/suunnitelmat).

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- lehti-ilmoituksella Eira-Kamppi-lehdessä.
- [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat)

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävyydellä tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston verkkosivuilla ([www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)).

### **Mielipiteet**

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,  
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)  
tai faksilla (09) 655 783  
Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

### **Kaavaa valmistelee**

arkkitehti Kirsti Rantanen  
puhelin 310 37074  
sähköposti [kirsti.rantanen\(a\)hel.fi](mailto:kirsti.rantanen(a)hel.fi)

arkkitehti Riitta Salastie  
puhelin 310 37218  
sähköposti [riitta.salastie\(a\)hel.fi](mailto:riitta.salastie(a)hel.fi)





**Sijaintikartta**

07. kaupunginosa, Ullanlinna  
Kortteli 104, tontti 19

Ksv / asemakaavaosasto / kantakaupunkitoimisto  
Kirsti Rantanen / Marit Ristola



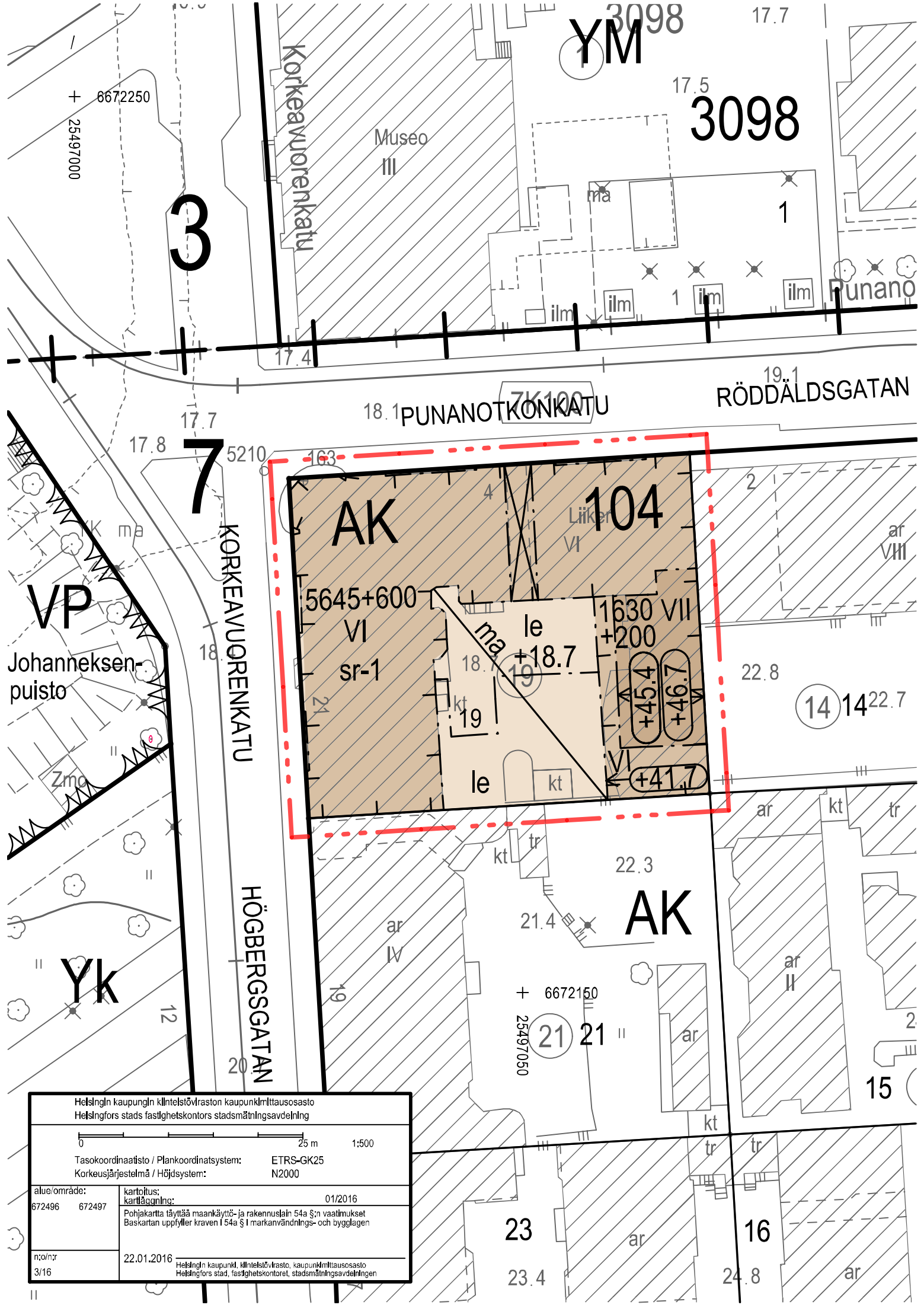


## Ilmakuva

07. kaupunginosa, Ullanlinna  
Korteli104, tontti 19

Ksv / asemakaavaosasto / kantakaupunkitoimisto  
Kirsti Rantanen / Marit Ristola



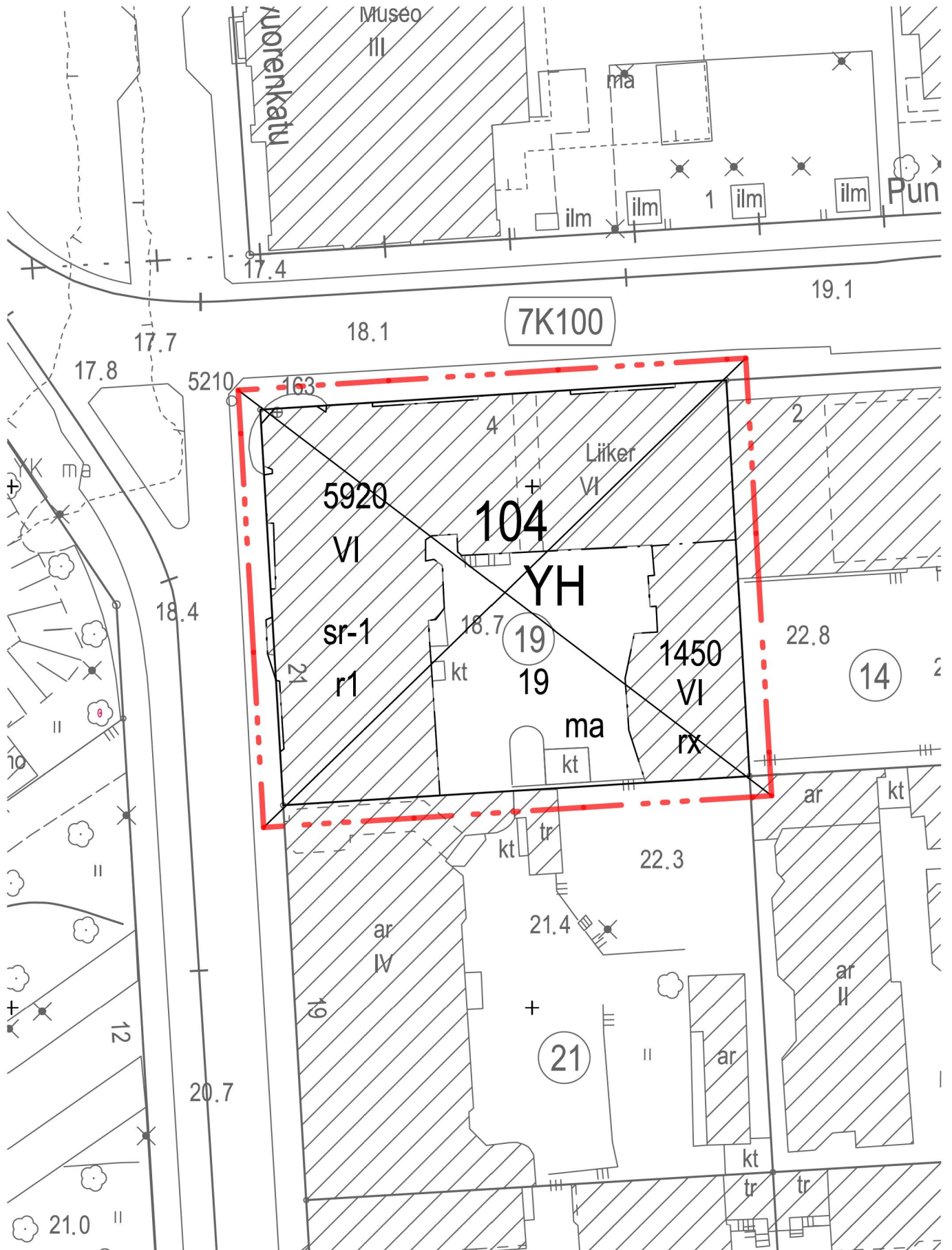


|  |   |
|--|---|
| Helsingin kaupungin kilnntelstörvraston kaupunkimlntausosasto<br>Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning |   |
| 0 25 m 1:500   |   |
| Tasokoordinaatisto / Plankoordinaatsystem: ETRS-GK25<br>Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000                               |   |
| alue/område:<br>672496 672497  | kartoitus:<br>karttaggning: 01/2016<br>Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset<br>Baskartan uppfyller kraven i 54a § i markanvändnings- och bygglagen |
| n:o/h:nr<br>3/16   | 22.01.2016<br>Helsingin kaupunki, kilnntelstörvrasto, kaupunkimlntausosasto<br>Helsingfors stad, fastighetskontoret, stadsmättningsavdelningen                                    |



Asemakaavan nro 9147 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12394 voimaantullessaan kumoaa.

Del av detaljplan nr 9147 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12394 träder i kraft.



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



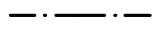
Asuinkerrostalojen korttelialue.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



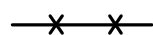
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

104

Korttelin numero.

19

Ohjeellisen tontin numero.

1630+200

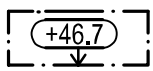
Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa kerrosten 1. - 6. kerrosalan ja toinen luku ullakko- tai kattokerroksen kerrosalan.

VI

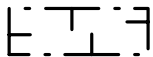
Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+18.7

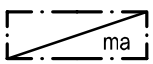
Pihakannen likimääräinen korkeusasema.



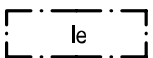
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.



Rakennusala.



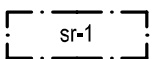
Alueen osa, johon saa sijoittaa pihakannen alaisia autonsäilytystiloja sekä varasto ja huoltotiloja. Pihakannen alaisia tiloja ei tarvitse laskea asemakaavassa merkittyyn kerrosalaan.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä tai sen arvokkaissa sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai sen arvokkaiden sisätilojen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Rakennuksen alkuperäiset tai niihin verrattavat rakenteet, julkisivut, vesikatto, ikkunat, ulko-ovet, parvekkeet, porttikäytävä ja yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen tulee säilyttää, minkä tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne kyseisiin rakennuksen osiin kohdistuvien korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Rakennuksen arvokkaita sisätiloja ovat molemmat porrashuoneet, niiden rakenteet, porrassyöksyt sekä alkuperäiset porraskaiteet sekä väli- ja kerros-tasanteiden sementtimosaikkipinnat. Vain entistävät toimenpiteet ovat sallittuja.

Rakennuksen muita arvokkaita sisätiloja ovat 3. kerroksen kulmahuoneen sekä ullakon tornihuoneen seinäpaneloinnit ja -komerot, alkuperäiset sisäovet, alkuperäiset tulisijat sekä huonetilojen alkuperäiset kattolistat ja kattopinnat tikkurappauksineen.

Rakennuksen arvokkaissa sisätiloissa korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten ehjien huonemuotojen ja niiden muodostamien tilasarjojen sekä rakenteiden, yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Mikäli arvokkaita rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Rakennuksen pihan puoleiseen julkisivuun saa tehdä uusia teräspinnakaideparvekkeita rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvalla tavalla.

Rakennuksen vesikattoon saa pihan puolelle avata aukkoja kattoterassien upottamiseksi, mikäli katon kokonaisuus ja siluetti edelleen säilyvät. Vesikaton yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita tai muita rakennelmia.

Hankkeeseen ryhtyvän on liitettävä rakennushistoriaselvitys lupahakemukseen.

Korkeavuorenkadun puoleinen osa kaava-alueesta kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Johanneksen kirkko ympäristöineen).

Valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985) nojalla suojeltu rakennus. Asetuksen (480/1985) mukainen suojelu on voimassa, kunnes rakennuksesta on tehty rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) mukainen päätös ja se on saanut lainvoiman.

## PIHASIIPPI

Tontin omalle pihalle suuntautuvan julkisivun on oltava arkkitehtoniselta ilmeeltään korkeatasoinen kadunvarsi-rakennuksen rakennustaiteellisen arvon edellyttämällä tavalla. Kattokerroksen ilmeikkyyteen ja kattoterassien suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Vesikaton yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita tai muita rakennelmia.

Tonteille 14 ja 21 rajautuvissa julkisivuissa saa olla ikkunoita, mikäli ne eivät heikennä paloturvallisuustasoa.

## TILAT

Kadunvarsi-rakennuksen ensimmäinen kerros tulee osoittaa myymälä-, ravintola- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi ja sisäänkäynti näihin tiloihin tulee olla suoraan kadulta.

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m<sup>2</sup>.

Asukkaiden käyttöön on varattava riittävät yhteis- ja varastotilat.

Jätehuone tulee sijoittaa pihakannen alle tai rakennusrungon sisään.

## PIHA

Pihakannet on rakennettava ja istutettava oleskelu- ja leikkialueeksi kadunvarsi-rakennuksen rakennustaiteellisen arvon edellyttämällä tavalla eikä niille saa sijoittaa autopaikkoja, tomutus- tai jätehuollon laitteita.

## AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Autopaikkoja kiinteistön käyttöön tulee tontilta osoittaa

- asunnoille vähintään 9 ap
- myymälä- ja asiakaspalvelutiloille enintään 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>
- ravintoloille enintään 1 ap/350 k-m<sup>2</sup>

Tontille on sijoitettava vähintään 115 polkupyöräpaikkaa pihatasossa olevaan polkupyörävarastoon.

## TEKNISET RATKAISUT

Rakennus- ja louhintatöitä tehtäessä on huomioitava tontilla ja sen läheisyydessä olevat putki- ja kaapelilinjat, joille rakennustyö ei saa aiheuttaa häiriötä. Rakentaminen ei saa aiheuttaa haitallista louhinta- tai muuta tärinää varattuihin kallioresursseihin. Tontilla alin sallittu louhintataso on +12.605 (N2000) (+12.30 (NN)).

Tontin 19 olemassa olevia maanalaisia rakenteita ja perustusrakenteita saa sijoittaa tontille 14.

Autonsäilytystilojen pakokaasut on johdettava vesikaton yläpuolelle ja poistohormi on sijoitettava rakennuksen sisään.

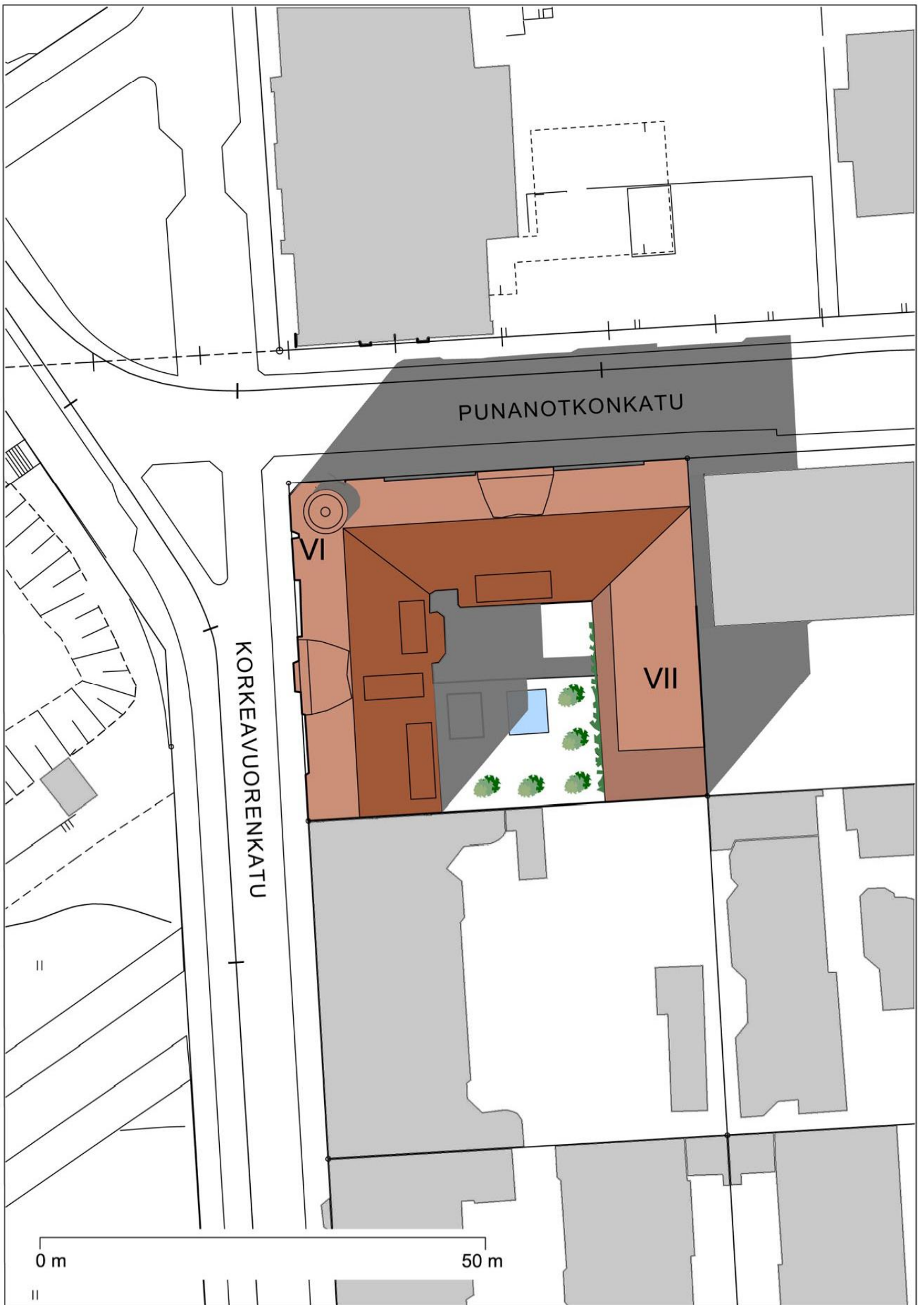
Kadunvarsi-rakennuksen 1. kerros on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon vesikaton yläpuolelle johdettavalla poistoilmahormilla. Hormi on sijoitettava rakennuksen sisään.

Katujulkisivulla tulee rakenteellista meluntorjuntaa pyrkiä parantamaan rakennussuojelulliset tavoitteet näkökohdat huomioon ottaen. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon raitiovaunuliikenteen aiheuttaman runkomelun ja tärinän torjuntatarve.

Julkisivupintojen ulkopuolelle ei saa kiinnittää teknisiä laitteita.

## TONTTIJAKO

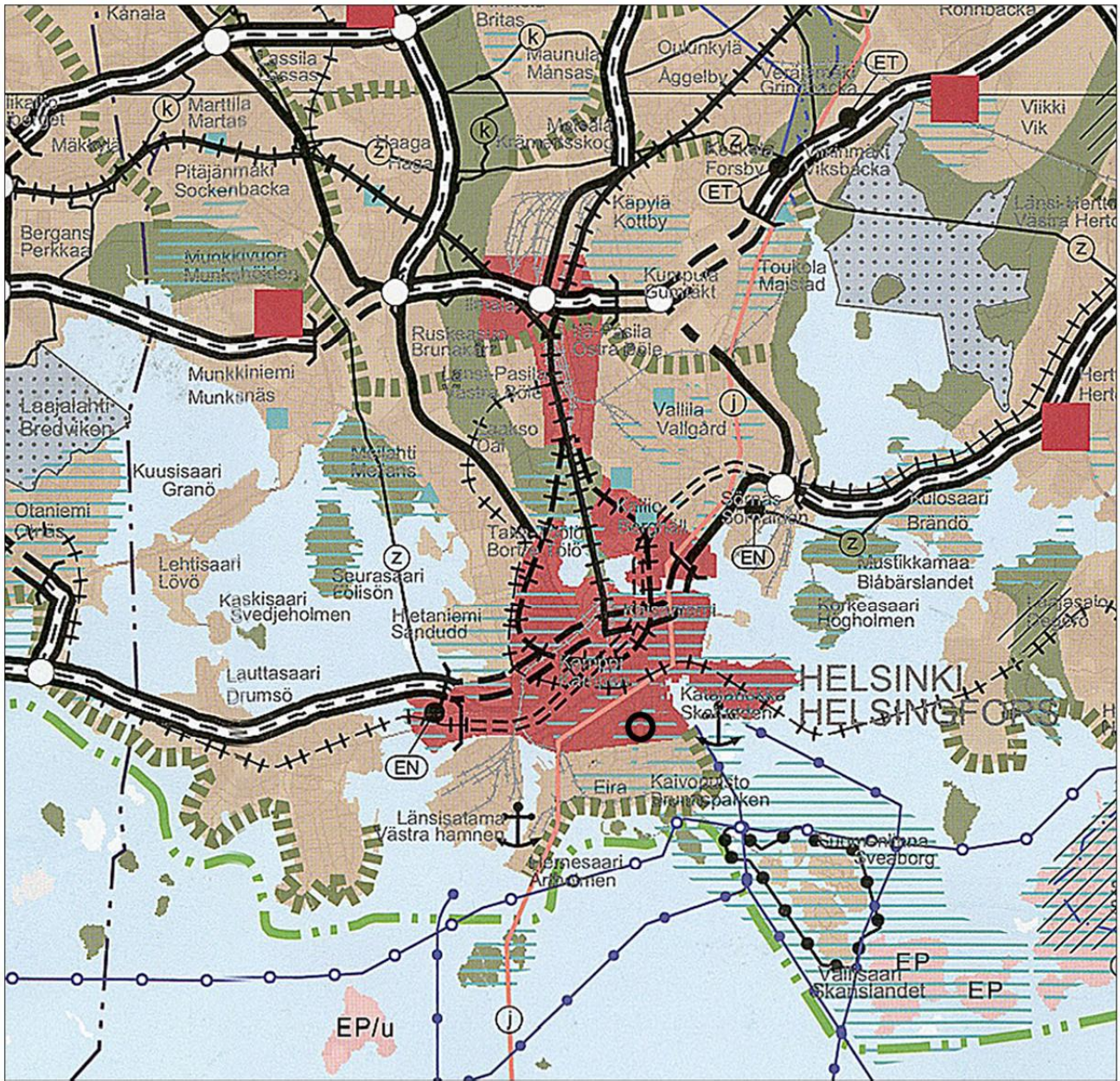
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.
































## Havainnekuva

07. kaupunginosa, Ullanlinna  
Kortteli 104, tontti 19



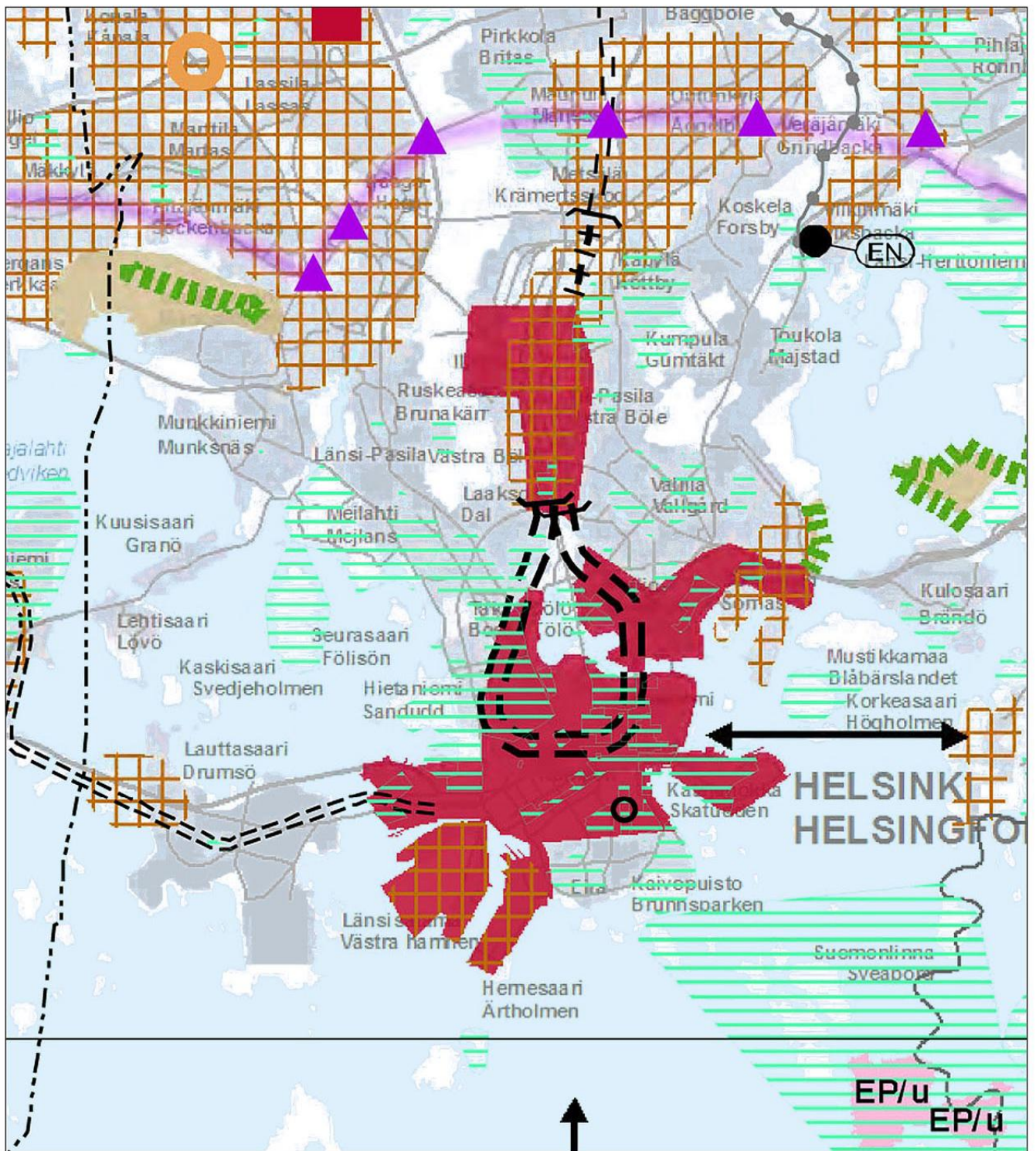



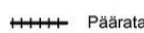


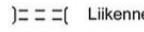


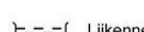





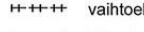






|  |   |   |   |
|--|---|---|---|
|  Taajamatoimintojen alue  |  Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutus-toiminta |  Päärata   |  Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde |
|  Keskustatoimintojen alue |  Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue   |  Yhdysrata   |  Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäänös                                     |
|  Puolustusvoimien alue    |  Yhdyskuntateknisen huollon alue   |  Liikennetunneli                                   |  UNESCO:n maailmanperintökohde   |
|  Virkistysalue            |  Satama  |  Laivaväylä  |  Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus                          |
|  Viheryhteystarve         |  Moottoriväylä   |  Veneväylä   |  Kunnan raja   |
|  Luonnonsuojelualue       |  Valtatie / kantatie   |  400 kV voimalinja                                 |   |
|  Puolustusvoimien alue    |  Eritasoliittymä   |  Maakaasun runkoputki                              |   |
|  |   |  Raakavesitunneli                                  |   |
|  |   |  Jätevesitunneli                                   |   |
|  |   |  Natura 2000 -verkoston kuuluva tai ehdotettu alue |   |

## Ote maakuntakaavasta

07. kaupunginosa, Ullanlinna  
Kortteli 104, tontti 19





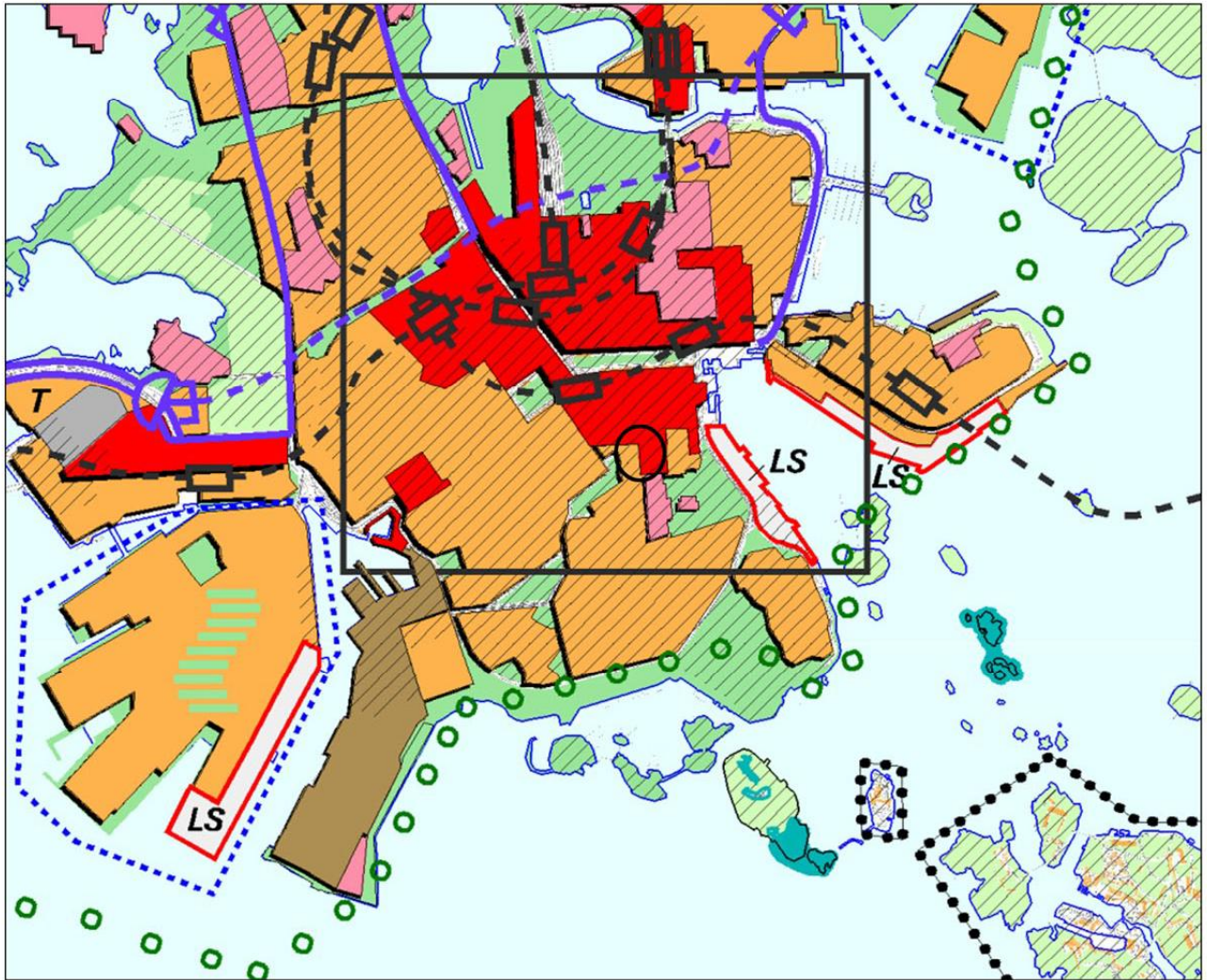
- |  |  |  |
|--|--|--|
|  Taajamatoimintojen alue  |  Pääraita   |  Energiahuollon alue  |
|  Tiivistettävä alue   |  Liikennetunneli  |  Lentomelualue M (L <sub>Aeq</sub> 7-22 yli 55 db)  |
|  Keskustatoimintojen alue, valtakunnan keskus   |  Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus   |  Puolustusvoimien melualue (L <sub>Aeq</sub> 7-22 yli 55 db)  |
|  Keskustatoimintojen alue   |  Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehdoitosen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen |  Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue  |
|  Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö  |  Liikenteen yhteystarve   |  Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009) |
|  Viheryhteystarve   |  Joukkoliikenteen vaihtopaikka  |  Kunnan raja 1.1.2013   |
|  Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta |  Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli                                       |  |

## Ote 2.vaihemaakuntakaavasta

07. kaupunginosa, Ullanlinna

○ Korteli104, tontti 19





## MAANKÄYTTÖ



### KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Aluetta kehitetään hallinnon, kaupan ja julkisten palvelujen, asuminen ja virkistys sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.



### KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA

Aluetta kehitetään asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen sekä virkistyskäyttöön ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

T

Toimitilavaltaisena kehitettävä alue.



### HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE

Aluetta kehitetään hallinnon, julkisten palvelujen, korkeakoulutuksen ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomien toimitilojen, asumisen ja virkistyskäyttöön sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.



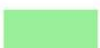
### TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTO/SATAMA

Aluetta kehitetään tuotannon ja varastoinnin, palvelu- ja toimisto sekä satamatoimintojen käyttöön. Lisäksi alueelle saa rakentaa tiloja julkisten palvelujen, yhdyskuntateknisen huollon, virkistyskäyttöön ja liikenteen käyttöön.



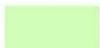
### TEKNISEN HUOLLON ALUE

Aluetta kehitetään yhdyskuntateknisen huollon, tietoliikenteen ja liikenteen käyttöön.



### KAUPUNKIPUISTO

Keskustan kulttuuripuistoa ja alueellisia kaupunkipuistoja kehitetään monipuolisina toiminta-, kohtaus-, kulttuuri- ja luontoympäristöinä. Alueelle saa rakentaa tarpeellisia yhdyskuntateknisen huollon tiloja ja liikenneväyliä.



### VIRKISTYSALUE

Maisema- ja luontoalueita kehitetään koko kaupungin kannalta merkittävänä virkistys- ja ulkoilualueina, jotka jäsentävät kaupunkirakennetta. Alueelle saa rakentaa tarpeellisia yhdyskuntateknisen huollon tiloja ja liikenneväyliä.



Helsinki-puistona kehitettävä alue



LS

### SATAMA-ALUE

Satama-alueita kehitetään satama-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueena. Alueelle saa rakentaa liikenteen hoidon kannalta tarpeellisia tiloja ja laitteita sekä yhdyskuntateknisen huollon tiloja.



### LUONNONSUOJELUALUE



### KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUSTAITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIIN KANNALTA MERKITTÄVÄ ALUE

Aluetta kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.



### VESIALUE

Alueelle saa rakentaa tiloja ja laitteita vesiliikenteen ja virkistystoiminnan käyttöön sekä laivaväyliä ja liikenteelle tarpeellisia siltoja.



### SUUNNITTELUALUE

Yleiskaava osoittaa suunnittelualan maankäyttömuodot ja niiden väliset suhteet. Niiden sijainti ja rajaukset ratkaistaan yksityiskohtaisella kaavoituksella.

## PÄÄLIIKENNEVERKKO



MOOTTORIKATU



PÄÄKATU

3

Vaihtoehtona tunneliratkaisu



METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN



JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKOLINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)



PÄÄLIIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS



KÄVELYKESKUSTA

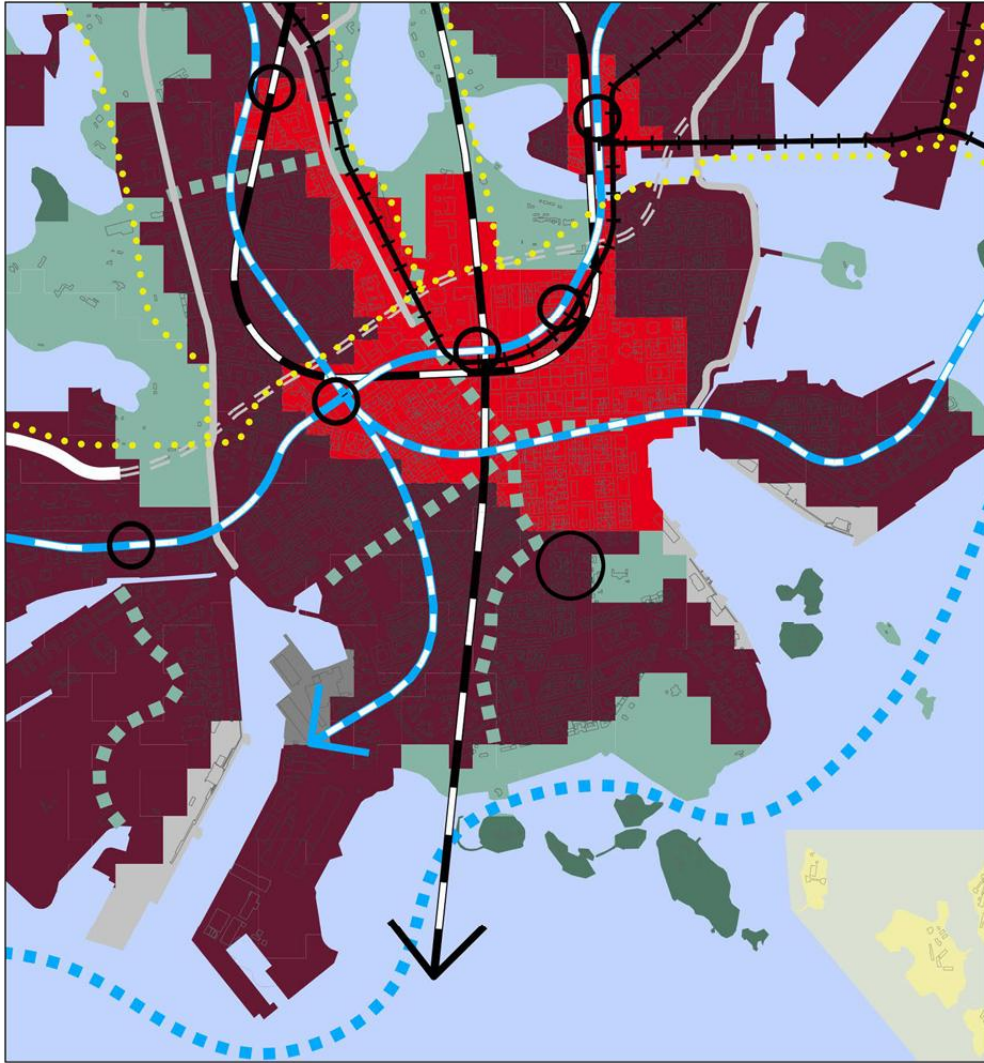
## Ote yleiskaava 2002:sta






















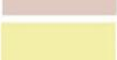







07. kaupunginosa, Ullanlinna  
Korteli 104, tontti 19

Ksv / asemakaavaosasto / kantakaupunkitoimisto  
Kirsti Rantanen / Marit Ristola








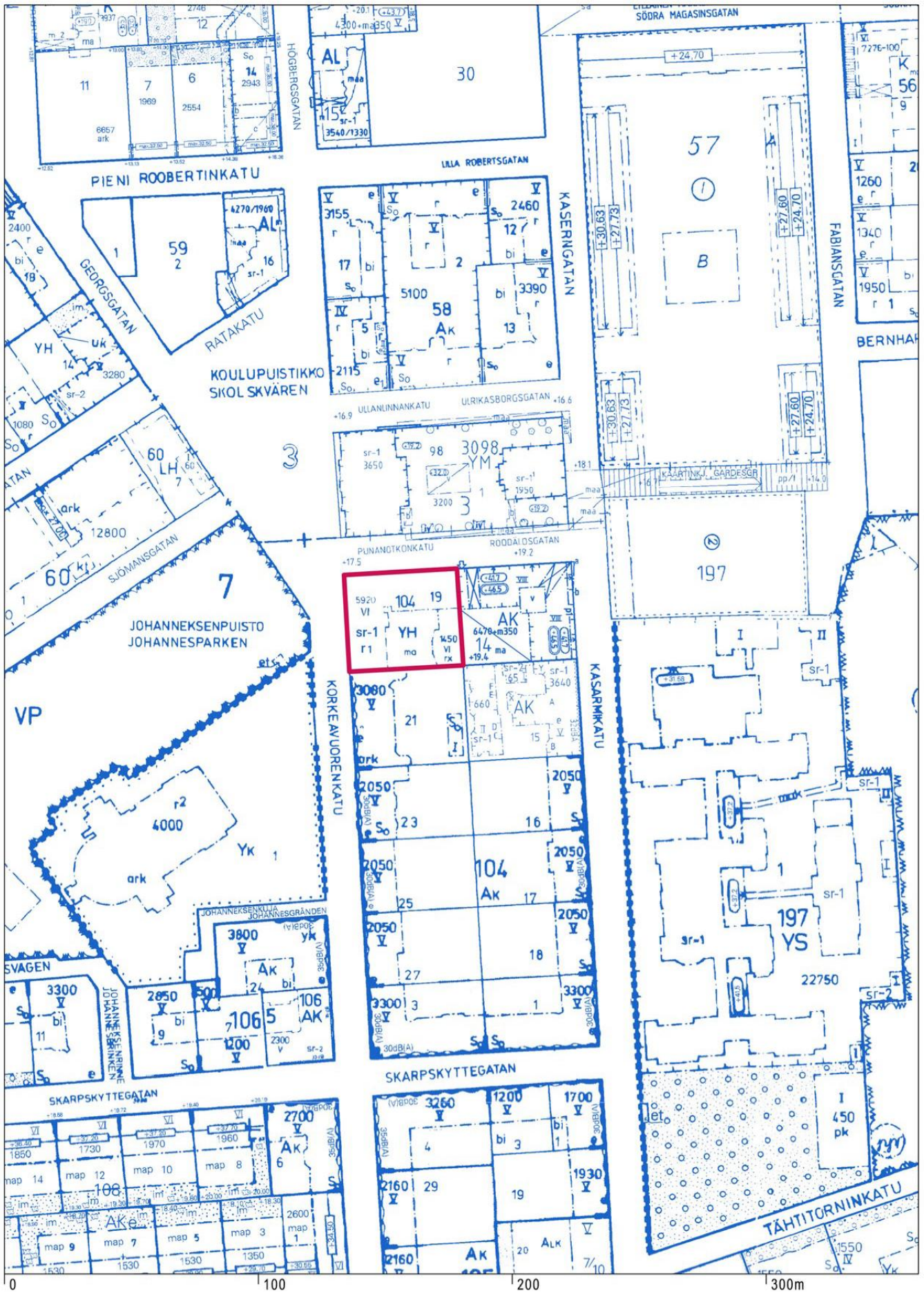
|   |                                 |   |   |   |  |
|---|---------------------------------|---|---|---|--|
|  | Liike- ja palvelukeskusta C1    |  | Satama                                  |   | Pikaraitiotie  |
|  | Kantakaupunki C2                |  | Puolustusvoimien alue                   |  | Raideliikenteen yhteystarve  |
|  | Lähikeskusta C3                 |  | Virkistys- ja viheralue                 |   | Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen   |
|  | Asuntovaltainen alue A1         |  | Merellisen virkistys- ja matkailun alue |   | Kaupunkibulevardi  |
|  | Asuntovaltainen alue A2         |  | Viheryhteys                             |   | Pääkatu  |
|  | Asuntovaltainen alue A3         |  | Rantaraitti                             |   | Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus             |
|  | Asuntovaltainen alue A4         |  | Vesialue                                |   | Baanaverkko  |
|  | Suomenlinnan aluekokonaisuus    |  | Rautatie asemineen                      |   | Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen   |
|  | Toimitila-alue                  |  | Metro asemineen                         |   | Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom. |
|  | Yhdyskuntateknisen huollon alue |  | Raideliikenteen runkoyhteys             |   |  |

## Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta (Kvsto 26.10.2016)

 31. kaupunginosa, Ullanlinna  
Kortteli 104, tontti 19

Ksv / asemakaavaosasto / kantakaupunkitoimisto  
Kirsti Rantanen / Marit Ristola



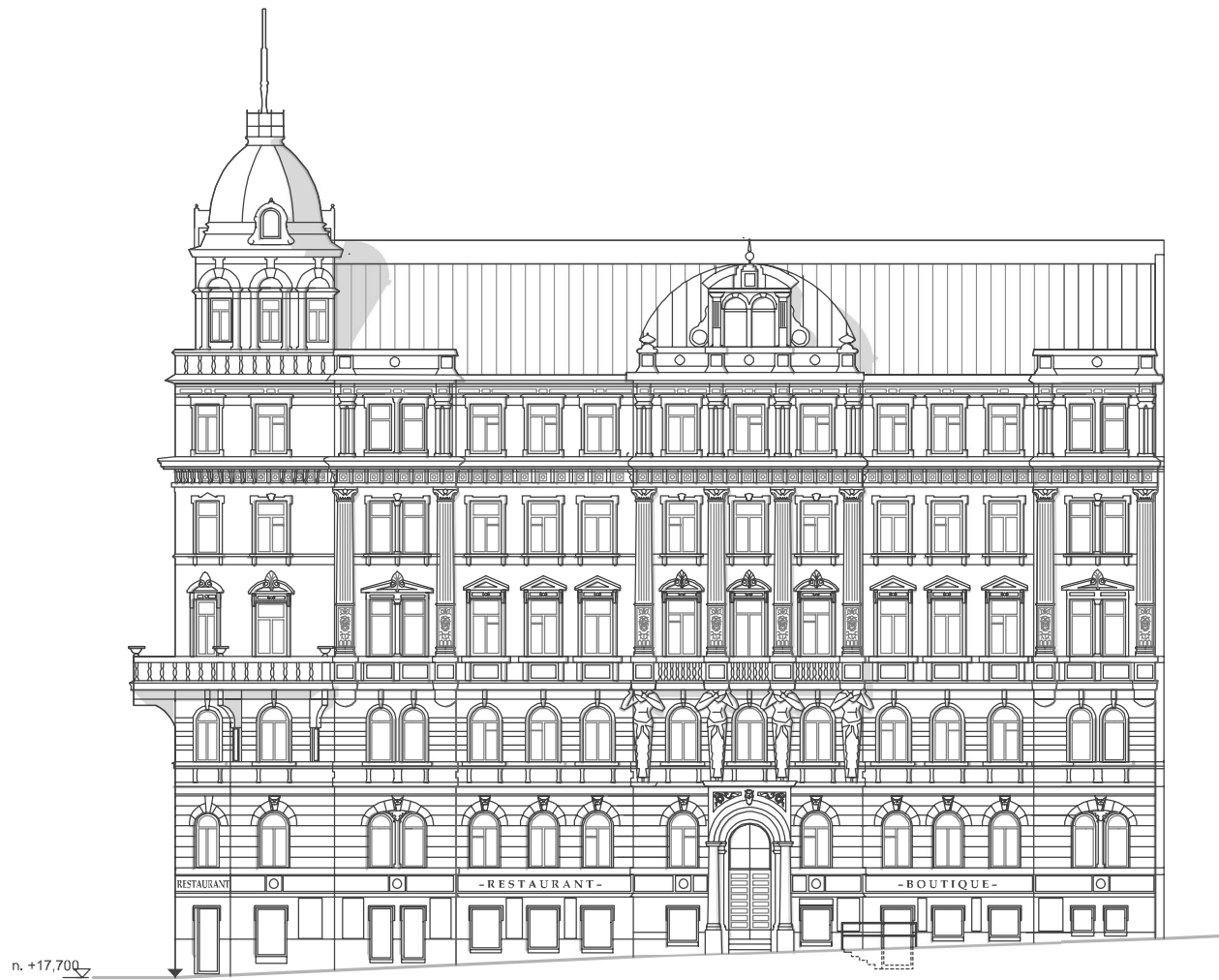


**Ote voimassa olevasta asemakaavasta**

07. kaupunginosa, Ullanlinna  
Korteli104, tontti 19

Ksv / asemakaavaosasto / kantakaupunkitoimisto  
Kirsti Rantanen / Marit Ristola

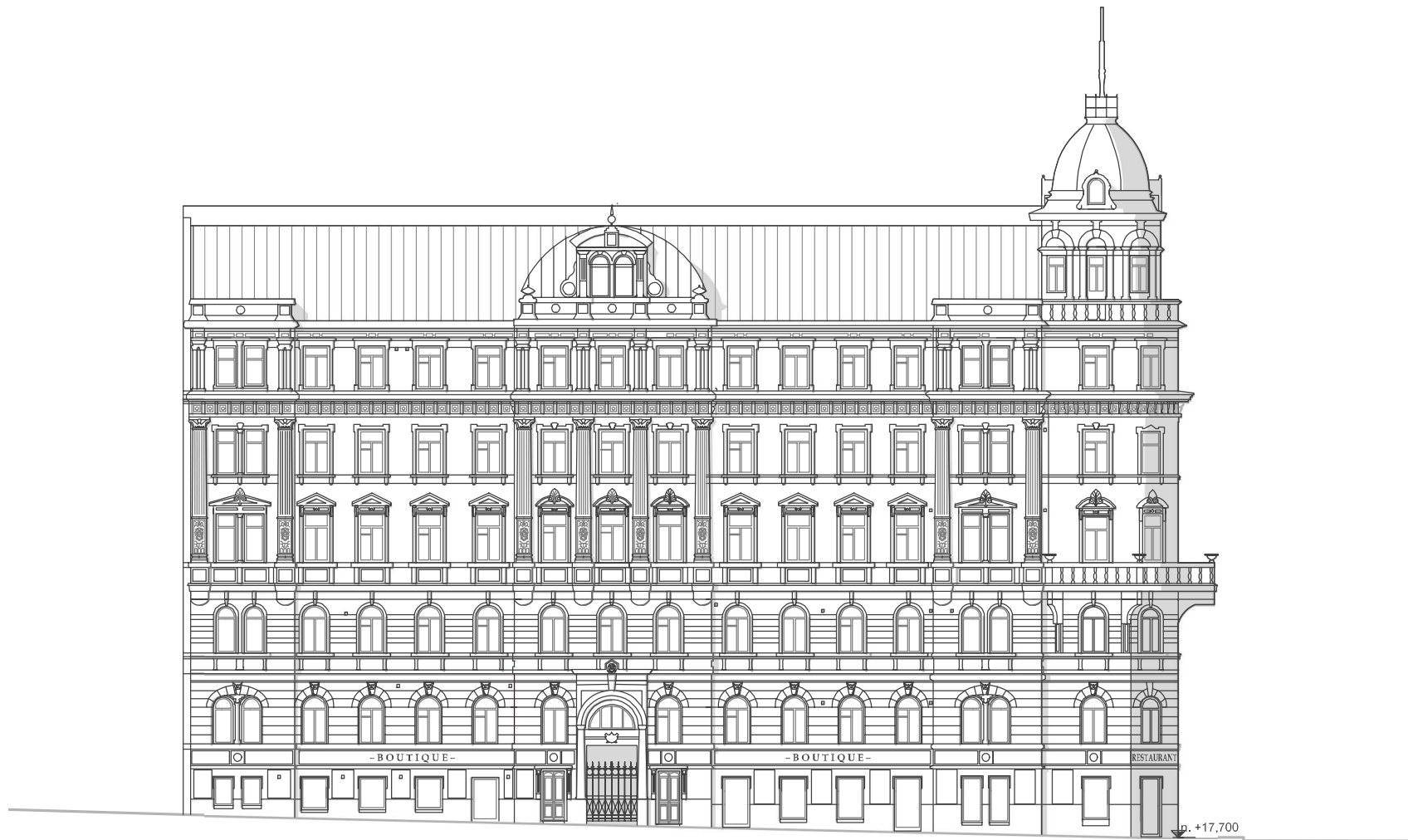




Alkuperäinen sisäänkäynti avataan uudelleen →

KORKEAVUORENKATU 21 • JULKISIVU KORKEAVUORENKADULLE

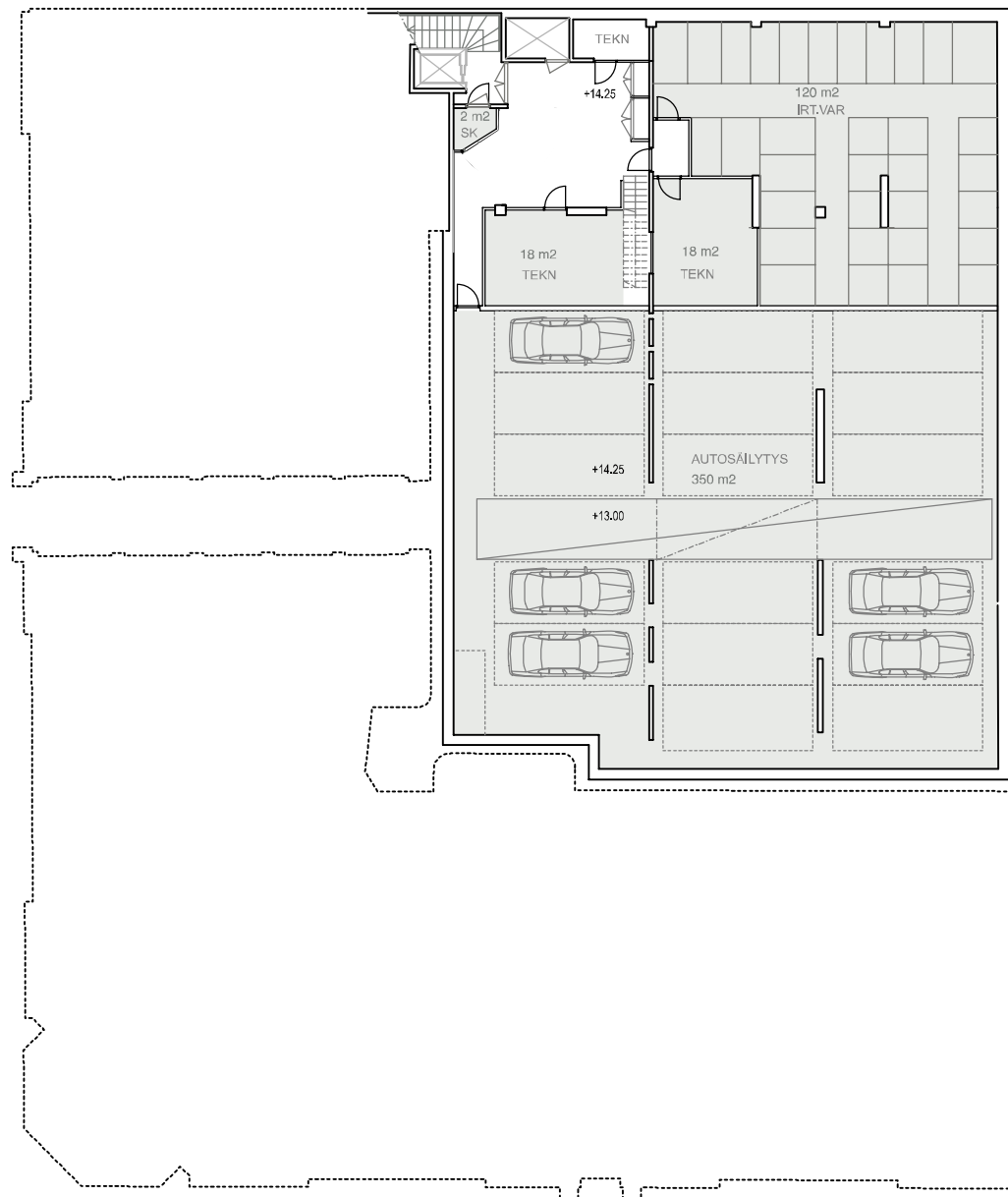
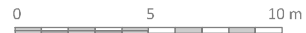
Roomy oy • Jani Prunnila, ark SAFA • Viitesuunnitelma 11.3.2015



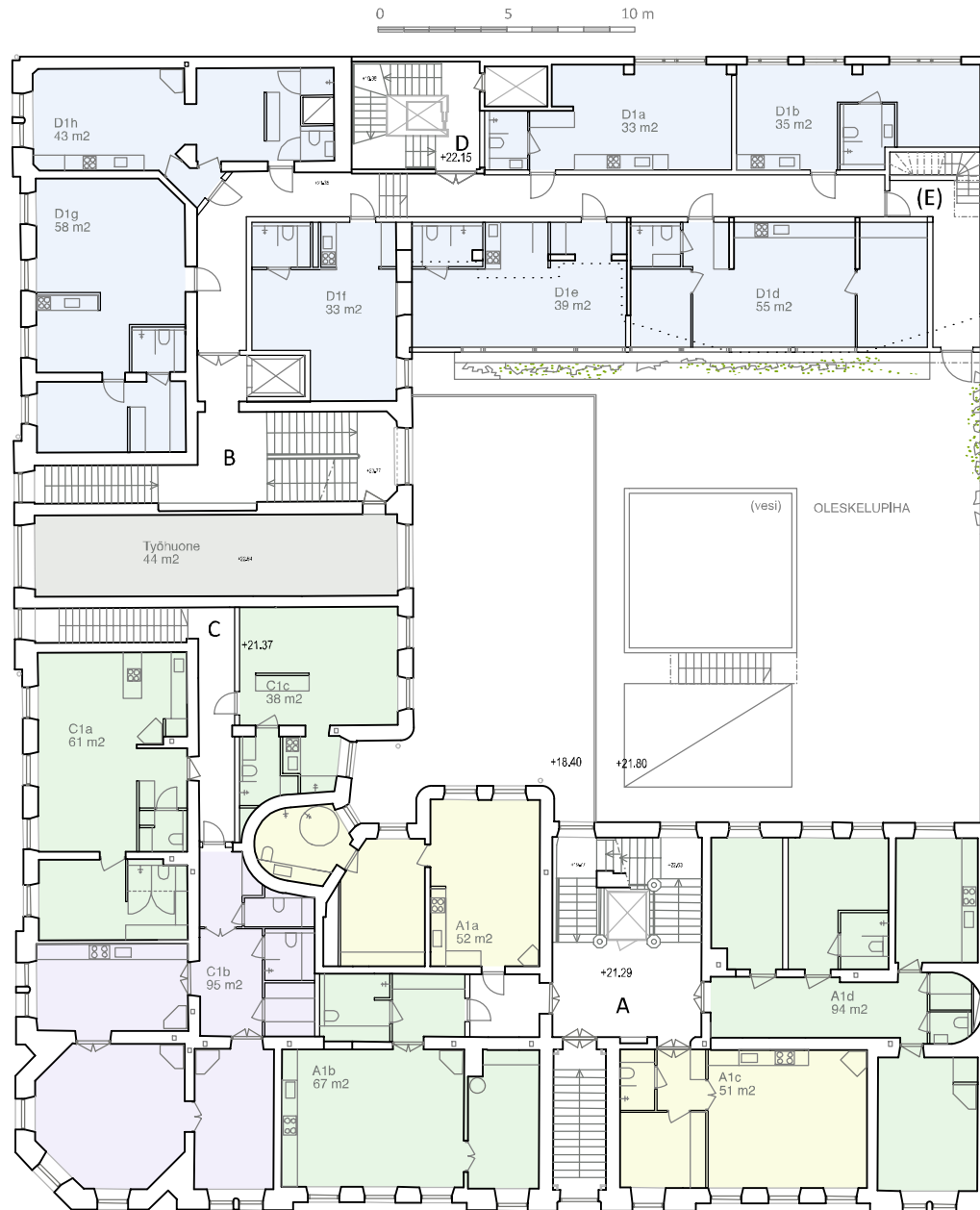
Alkuperäiset sisäänkäynnit avataan uudelleen

KORKEAVUORENKATU 21 • JULKISIVU PUNANOTKONKADULLE

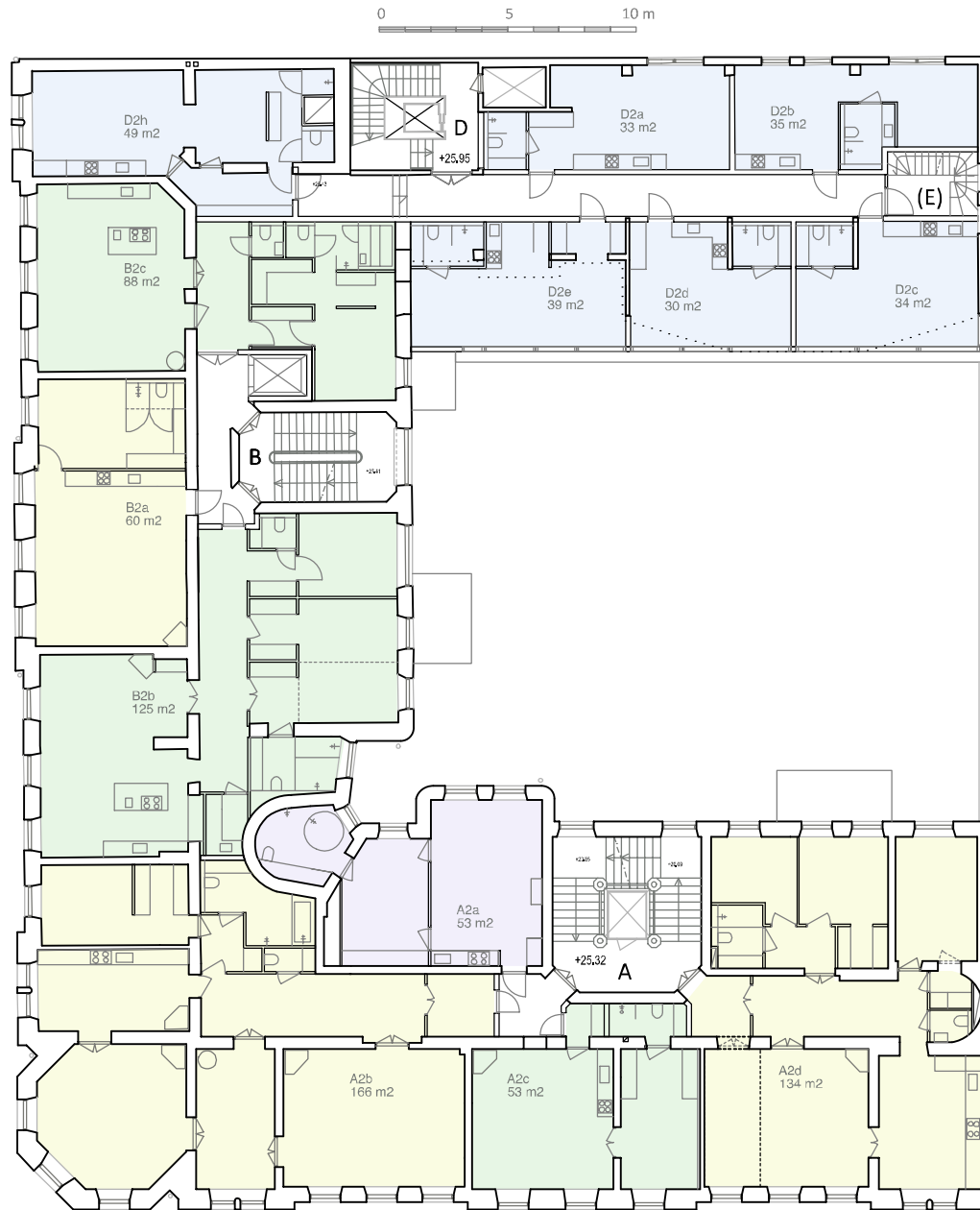
Roomy oy • Jani Prunnila, ark SAFA • Viitesuunnitelma 11.3.2015





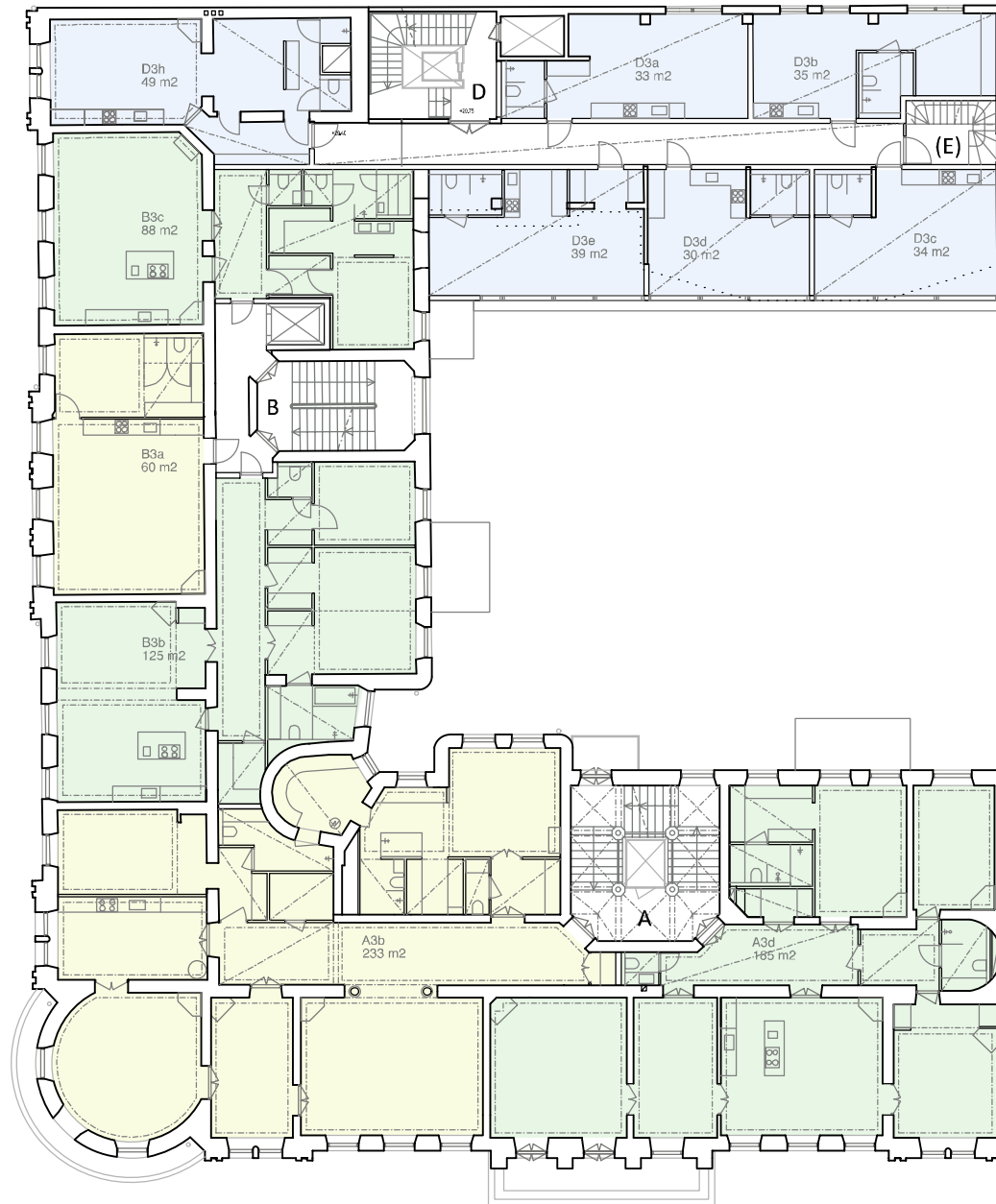


KORKEAVUORENKATU 21 • 1. KERROS  
 Roomy oy • Jani Prunnila, ark SAFA • Viitesuunnitelma 11.3.2015





0 5 10 m

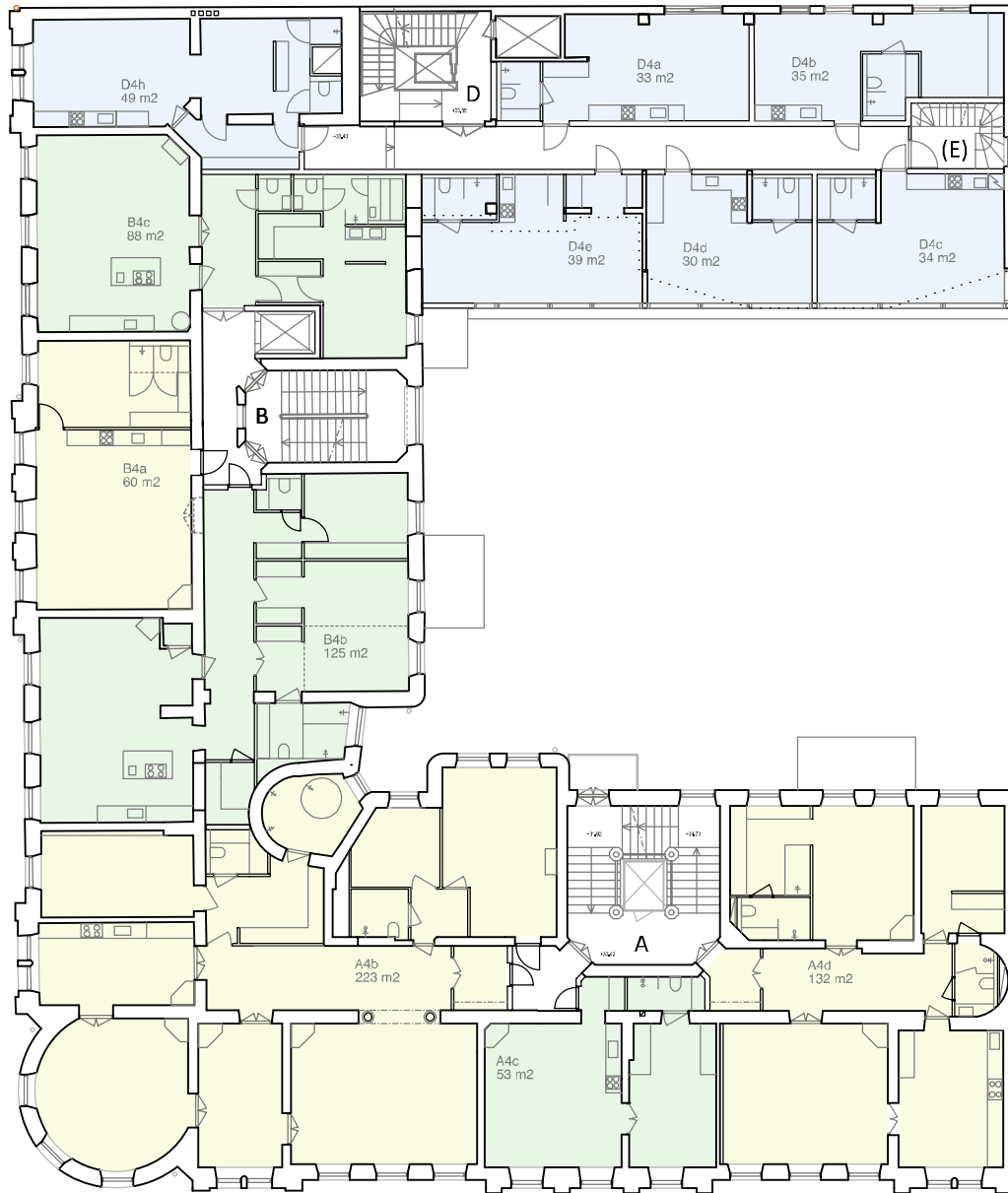


Kerroksessa esitetty säilytettävien tai alkuperäisen mallin mukaan tehtävien kattolistojen sekä alaslaskujen vyöhykkeet (periaatepiirros).

KORKEAVUORENKATU 21 • 3. KERROS

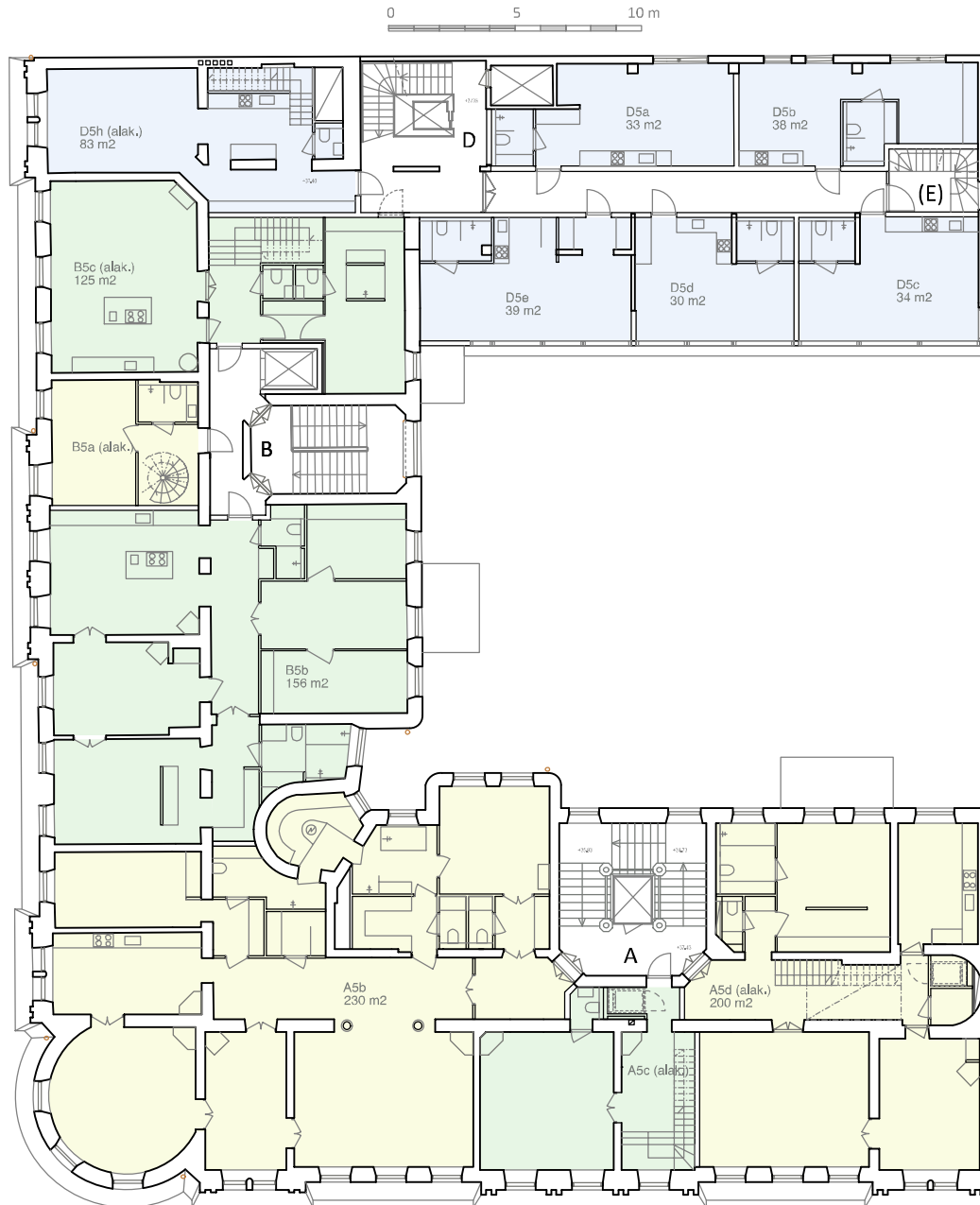
Roomy oy • Jani Prunnila, ark SAFA • Viitesuunnitelma 11.3.2015

0 5 10 m



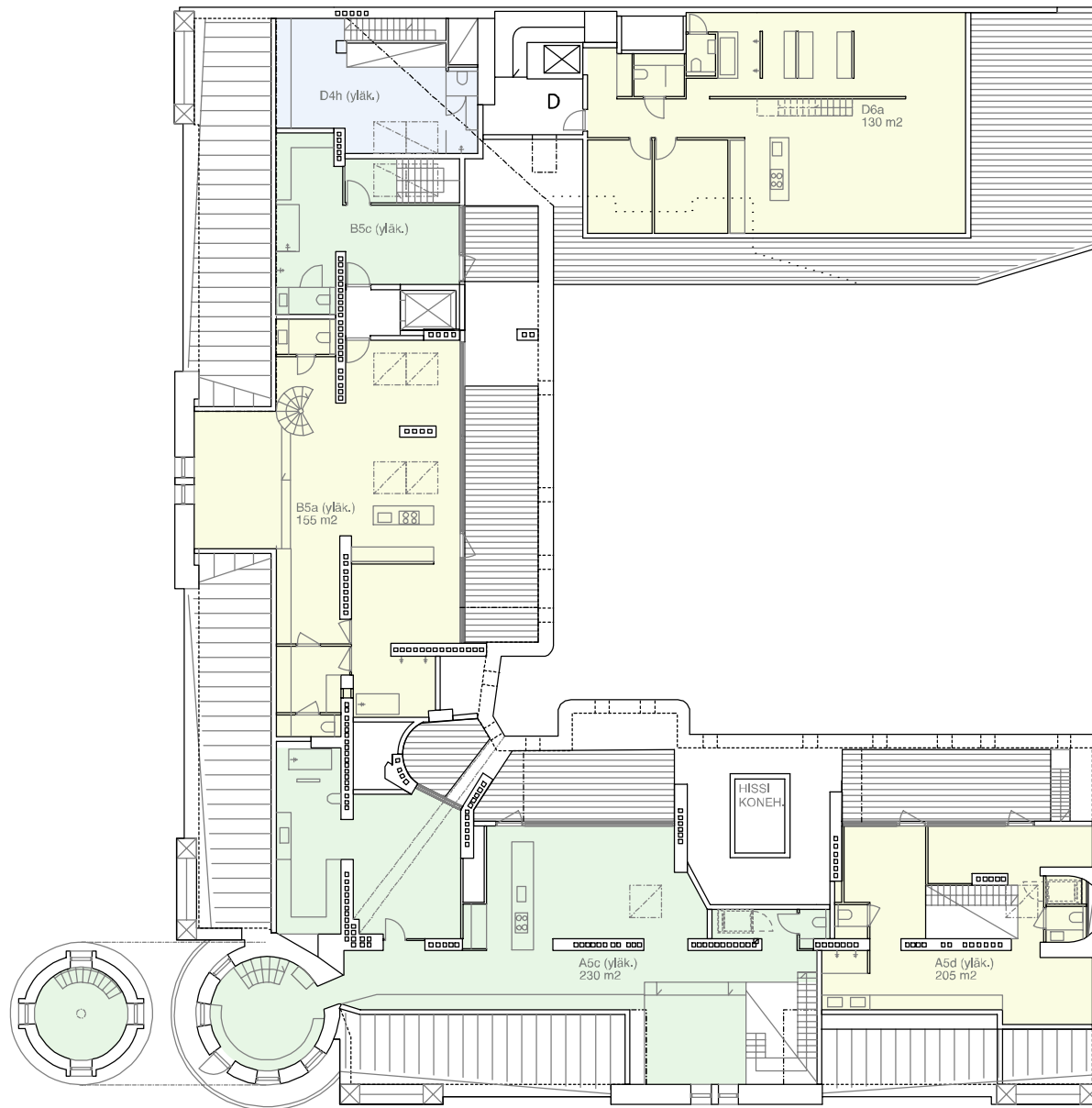
KORKEAVUORENKATU 21 • 4. KERROS

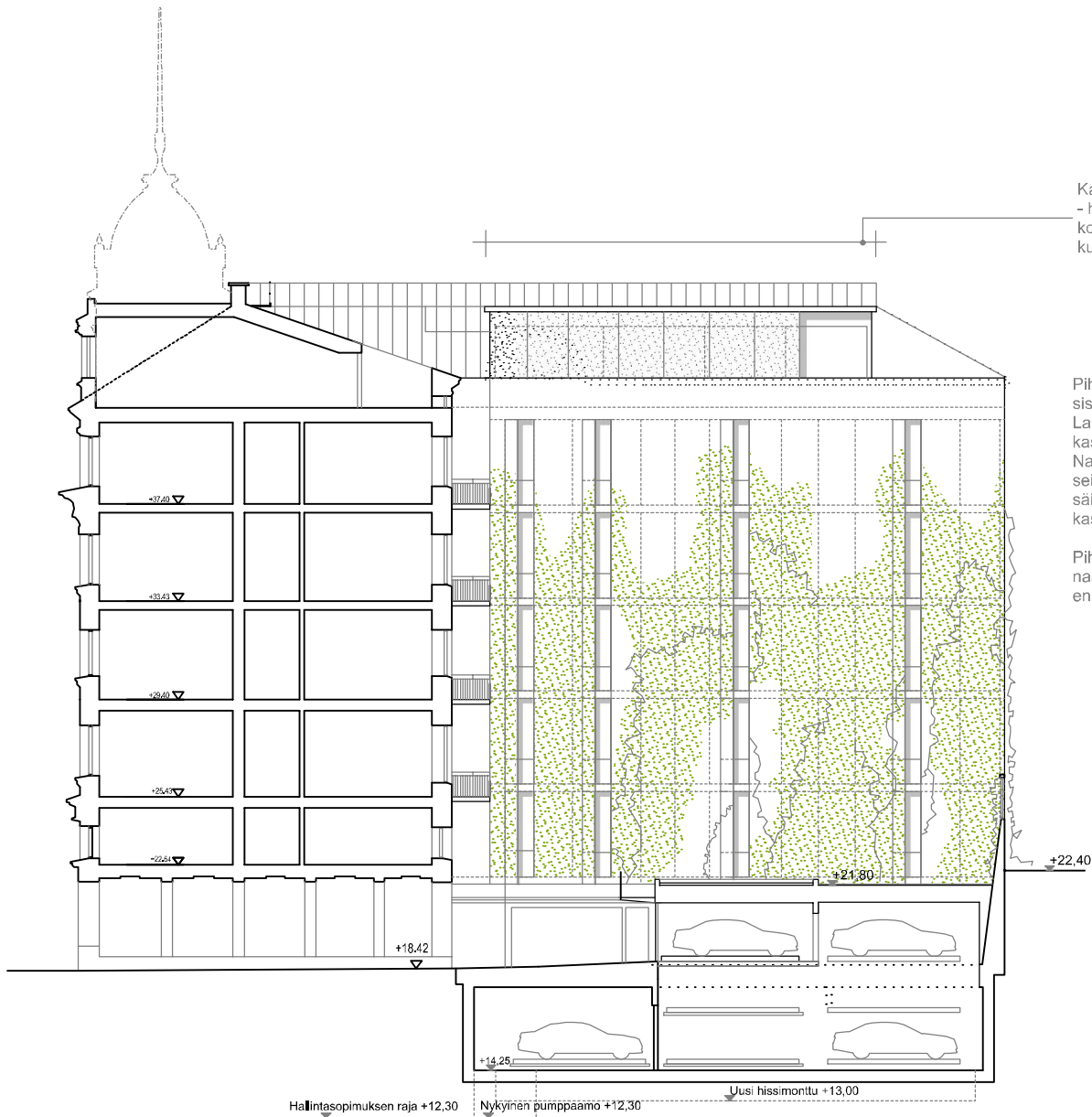
Roomy oy • Jani Prunnila, ark SAFA • Viitesuunnitelma 11.3.2015



KORKEAVUORENKATU 21 • 5. KERROS  
 Roomy oy • Jani Prunnila, ark SAFA • Viitesuunnitelma 11.3.2015

0 5 10 m



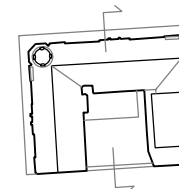


Kattolapteen osittainen korotus  
- harjalinja pysyy ennallaan,  
korotus räystään 45 asteen  
kulman alapuolella

Pihasiiven uusi julkisivu tontin  
sisäpihan suuntaan lasia.  
Lasijulkisivun edessä ritilä/säleikkö  
kasvillisuudelle.  
Naapuritontin puolelta rakennuksen  
seinustalle kasvava köynnös  
säilytetään ja sitä laajennetaan  
kasvamaan pihasiiven julkisivuun.

Pihasiiven julkisivut ja ikkuna-aukot  
naapuritonttien suuntaan säilyvät  
ennallaan.

KORKOJÄRJESTELMÄ NN (N43)



Hallintapöydän raja +12,30

Nykyinen pumppaamo +12,30

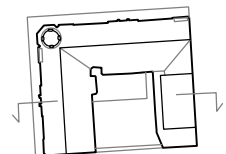
Uusi hissimonttu +13,00

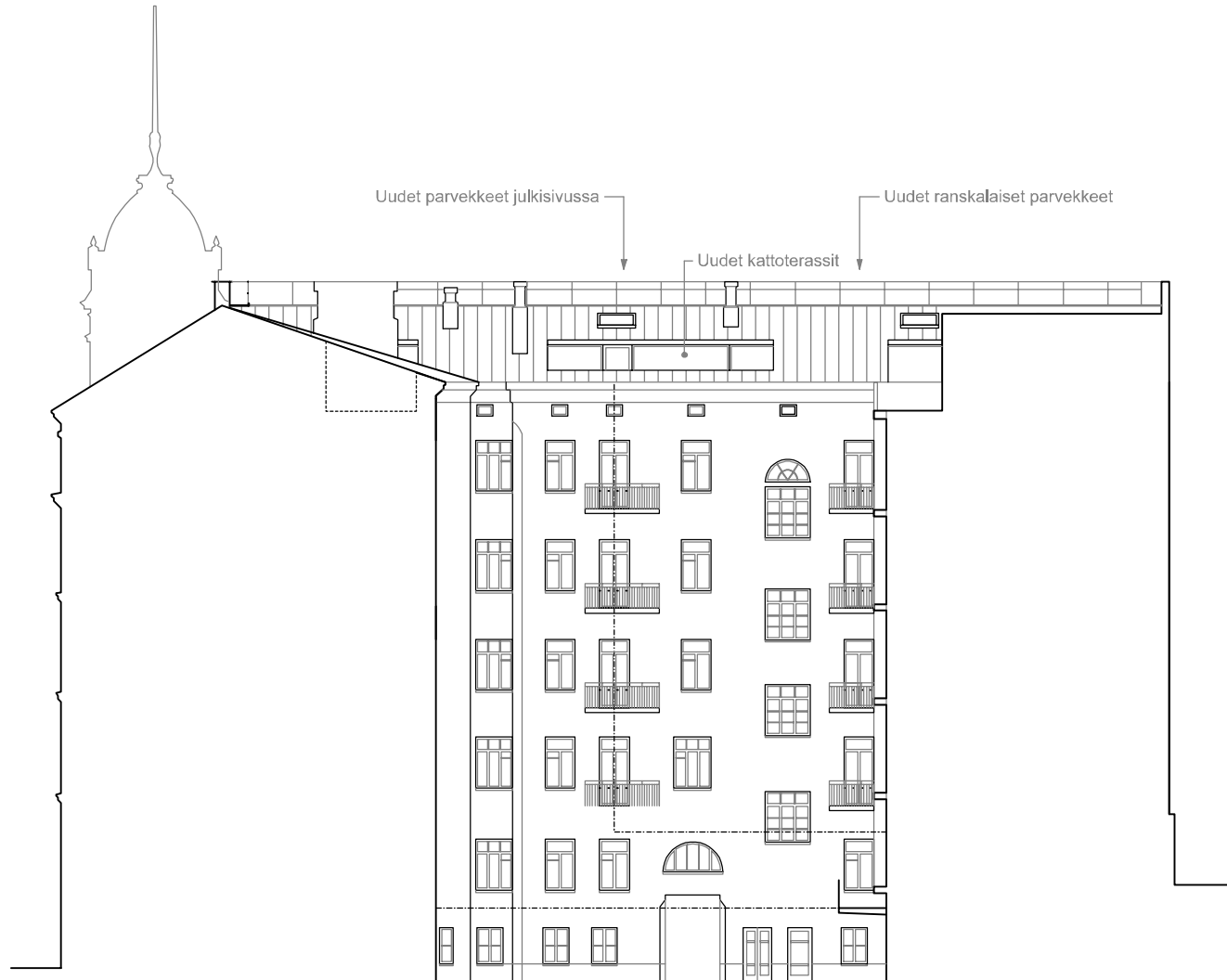
KORKEAVUORENKATU 21 • LEIKKAUS

Roomy oy • Jani Prunnila, ark SAFA • Viitesuunnitelma 11.3.2015



KORKEAVUORENKATU 21 • LEIKKAUS





Uudet parvekkeet julkisivussa  
1987-1991 rak. ilmastointiritilä puretaan  
Uudet kattoterassit

