



## § 316

### Ullanlinnan Korkeavuorenkatu 21:n asemakaavan muuttaminen (nro 12394, tontti 104/19)

HEL 2013-006965 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 7. kaupunginosan (Ullanlinna) korttelin 104 tontin 19 asemakaavan muutoksen 10.5.2016 päivätyn ja 8.11.2016 muutetun piirustuksen numero 12394 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12394 kartta, päivätty 10.5.2016, muutettu 8.11.2016
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12394 selostus, päivätty 10.5.2016, muutettu 8.11.2016, päivitetty Kslk:n 8.11.2016 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 10.5.2016, täydennetty 8.11.2016
- 4 Osa päätöshistoriaa

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

#### Otteet

##### Ote

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Museovirasto, kulttuuriympäristön suojelu  
Puolustusvoimat Pääesikunta  
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Liite 1

#### Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

#### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

#### Puhelin

+358 9 310 1641  
**Faksi**  
+358 9 655 783

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

FI0680001200062637  
**Alv.nro**  
FI02012566



Liite 2

Liite 3

Liite 4

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Ullanlinnassa osoitteessa Korkeavuorenkatu 21 sijaitsevaa tonttia, jolla sijaitsee Axel Högbergin suunnittelema, vuonna 1889 rakennettu uusrenessanssityylinen kerrostalo, ns. Ohranan talo.

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 osuus kerrosalasta on noin 7 300 k-m<sup>2</sup> ja kivijalkaliiketilojen osuus 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. 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 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. Vuonna 1987 valmistuneeseen pihasiipeen ei liity erityisiä suojeluarvoja. Kadunvarsirakennuksen ensimmäisen kerroksen tilat osoitetaan kivijalkaliiketiloina.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Voimassa oleva asemakaava on mm. sisätilojen suojelun osalta vanhentunut. Uudet suojelumääräykset koskevat etenkin kadunvarsirakennuksen julkisivuja, vesikattoja ja rakennuksen arvokkaita sisätiloja, kuten porrashuoneita.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.



## Kaavoituksen vaiheet ja vuorovaikutus

Tontti on siirtynyt Suomen valtion omistuksesta yksityisomistukseen 1.9.2016. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 12.8. - 12.9.2016. Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus.

## Muistutus

Muistutus kohdistui tonttien 104/14 ja 104/19 väliseen rajaseinään ja sen aukotukseen, arkkitehtoniseen laatuun, teknisten laitteiden sijoitukseen sekä ikkunoiden ja julkisivupinnan kunnolle asetettaviin määräyksiin tai niiden puutteeseen. Lisäksi huomautettiin, että osa tontin 104/19 maanalaisista rakenteista ja perustuksista ulottuu tontin 104/14 puolelle ja myös niistä on edellytettävä tehtävän rasitesopimus.

## Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY), museoviraston, puolustusvoimien, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus), kiinteistölautakunnan, pelastuslautakunnan, yleisten töiden lautakunnan ja ympäristökeskuksen lausunnot.

ELY-keskuksen lausunnossa todettiin, että rakennuksen suojelutavoitteet on tunnistettu ja turvattu suojelumääräyksin ansiokkaasti. Lisäksi ELY-keskus esitti, että suojelumääräystä täydennetään kaavaselostuksessa todetulla maininnalla "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 muutosehdotus 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.



13.09.2017

Asia/7

Lausunnot ilmenevät kokonaisuudessaan päätöshistoriasta ja niiden referaatit sekä niihin annetut vastineet ovat vuorovaikutusraportissa (liite 3).

#### Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen toiseksi viimeisestä luvusta.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Maankäyttösopimus on allekirjoitettu 30.3.2016 ja kiinteistölautakunnan edellyttämä sopimuksen tarkistaminen on tehty 19.1.2017.

Päätösehdotus on entisen kaupunkisuunnitteluviraston tarkistetun ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12394 kartta, päivätty 10.5.2016, muutettu 8.11.2016
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12394 selostus, päivätty 10.5.2016, muutettu 8.11.2016, päivitetty Kslk:n 8.11.2016 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 10.5.2016, täydennetty 8.11.2016
- 4 Osa päätöshistoriaa

#### Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Havainnekuva 10.5.2016
- 3 3875 sopimus
- 4 3875 sopimuksen tarkastus

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

#### Otteet

##### Ote

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

##### Otteen liitteet



13.09.2017

Asia/7

Museovirasto, kulttuuriympäris-  
tön suojelu  
Puolustusvoimat Pääesikunta  
Uudenmaan elinkeino-, liikenne-  
ja ympäristökeskus

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, ase-  
makaavan, rakennusjärjestyksen  
hyväksyminen  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pelastuslautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 28.08.2017 § 759

HEL 2013-006965 T 10 03 03

### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 7. kaupunginosan (Ullanlinna) korttelin 104 tontin 19 asemakaavan muutoksen 10.5.2016 päivätyn ja 8.11.2016 muutetun piirustuksen numero 12394 mukaisena ja asema-  
kaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

### Lisätiedot

Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.11.2016 § 368

HEL 2013-006965 T 10 03 03

Ksv 1541\_7, karttaruutu 672497

### Esitys

---

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



13.09.2017

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 10.5.2016 päivätyn ja 8.11.2016 muutetun asemakaavan muutos-ehdotuksen nro 12394 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 7. kaupunginosan (Ullanlinna) korttelin 104 tonttia 19.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla kohdassa Päätöksenteko.

[www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

10.05.2016 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Kirsti Rantanen, arkkitehti, puhelin: 310 37074

[kirsti.rantanen\(a\)hel.fi](mailto:kirsti.rantanen(a)hel.fi)

Juuso Helander, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37134

[juuso.helander\(a\)hel.fi](mailto:juuso.helander(a)hel.fi)

Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37482

[raila.hoivanen\(a\)hel.fi](mailto:raila.hoivanen(a)hel.fi)

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217

[sakari.mentu\(a\)hel.fi](mailto:sakari.mentu(a)hel.fi)

Kiinteistölautakunta 25.08.2016 § 351

HEL 2013-006965 T 10 03 03

Kiinteistökartta 63/672 497, Korkeavuorenkatu 21

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Helsingin kaupungin 7. kaupunginosan (Ullanlinna) korttelin 104 tonttia 19 koske-



13.09.2017

vasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12394 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehty tontin omistaja Suomen valtio, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa hallinto- ja virastorakennusten tontin (YH) muuttaminen asuinkäyttöön (AK) ja rakennuksen (ns. Ohranan talo) suojeluarvojen säilyminen. Käyttötarkoituksen muutokselle on jo aiemmin (4.4.2016) myönnetty poikkeamispäätös.

Poikkeamismenettelyn yhteydessä on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tontinomistajan kanssa. Neuvottelujen tuloksena kaupunki ja Senaatti-kiinteistöt ovat allekirjoittaneet sopimuksen 3.3.2016 (ED 3875).

Koska asemakaavan muutosehdotus 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.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö  
Peter Haaparinne

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36451  
kirsi.federley(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 28.06.2016 § 229

HEL 2013-006965 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund



13.09.2017

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916  
anu.haahla(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 14.06.2016 § 80

HEL 2013-006965 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Korkeavuorenkatu 21:n asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12394:

Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12394, Korkeavuorenkatu 21 (Ullanlinnan tontti 104/19).

Asemakaavan muutosehdotuksessa on riittävällä tavalla huomioitu paloturvallisuuteen liittyvät asiat.

Esittelijä

vs. pelastuskomentaja  
Jorma Lilja

Lisätiedot

Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31235  
juha.rintala(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 14.06.2016 § 296

HEL 2013-006965 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos koskee rakennusta eikä siitä aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.

Yleisten töiden lautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavamuutokseen.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419  
anu.kiiskinen(a)hel.fi  
Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
olli.haanpera(a)hel.fi

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566





13.09.2017

Rakennusvirasto 6.8.2015

HEL 2013-006965 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa asemakaavan muutoksesta (osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1213-00/15) sekä poikkeamispäätöksestä tontille 7/104/19 osoitteessa Korkeavuorenkatu 21, 14.8.2015 mennessä.

Rakennusvirastolla ei ole huomauttamista asemakaavan muutokseen.

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419  
anu.kiiskinen(a)hel.fi  
Anni Tirri, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38335  
anni.tirri(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 5.6.2015

HEL 2013-006965 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt HKL:itä lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta koskien Korkeavuorenkatu 21 asemakaavan muutosta. Suunnittelualue sijaitsee Ullanlinnassa Korkeavuorenkadun ja Punanotkonkadun kulmatontilla. Rakennus on tarkoitus palauttaa asuinkäyttöön ja alimman kerroksen katutasolle avautuvat tilat liiketiläkäyttöön.

Kaavoitettavaa tonttia rajaavilla kaduilla kulkee raitiotielinja 10.

HKL:n kantana on, että suunniteltaessa asuinrakentamista lähelle raitiotieratoja, tulee kiinteistöjen suunnittelussa kiinnittää huomiota raitiovai-  
nuliikenteestä aiheutuvaan meluun ja tärinäan. Raitiotieliikenteen tarvitsemaa ratasähköistystä varten tulee huomioida ripustusten vaatima tila ja kiinnitysratkaisut kiinteistöissä.

Lisätiedot

Jaakko Laurila, projekti-insinööri, puhelin: 310 22691  
jaakko.laurila(a)hel.fi