



## § 8

### Uudenmaankatu 8-12, asemakaavan muuttaminen (nro 12619)

HEL 2018-005246 T 10 03 03

Hankenumero 2121\_10

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 14.1.2020 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12619 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 5. kaupunginosan (Punavuori) korttelin 88 tonttia 29.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin kannanottoihin ja lausuntoihin. Päätöskirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivulla: Päätöksenteko

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

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - Kustannusosakeyhtiö Otava: 5 000 euroa

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Pia Kilpinen, arkkitehti, puhelin: 310 37443  
pia.kilpinen(a)hel.fi  
Mikko Tervola, teknistaloudelliset asiat, insinööri, puhelin: 310 44131  
mikko.tervola(a)hel.fi  
Mikko Juvonen, teknistaloudelliset asiat, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37252  
mikko.juvonen(a)hel.fi  
Sakari Mentu, rakennussuojelu, arkkitehti, puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi



14.01.2020

Asia/8

## Liitteet

1	Sijaintikartta
2	Ilmakuva
3	Asemakaavan muutoksen nro 12619 kartta, päivätty 14.1.2020
4	Asemakaavan muutoksen nro 12619 selostus, päivätty 14.1.2020, päivitetty Kylk:n 14.1.2020 päätöksen mukaiseksi
5	Suojeltavat rakennukset
6	Tilastotiedot
7	Vuorovaikutusraportti 14.1.2020
8	Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

	Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Kustannusten osalta	Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Esitysteksti Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä/Vesihuolto	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 7
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 3 Liite 4 Liite 7

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Otavan tonttia, joka sijaitsee Punavuoren kaupunginosassa Uudenmaankadulla. Kaavaratkaisu mahdollistaa toimistorakennuksen laajenemisen sisäpihalle nykyistä kaavaa laajemmassa mittakaavassa. Nykyinen vuonna 1994



vahvistunut asemakaava sallii laajennuksen, mutta Otavan muuttuneiden tilatarpeiden myötä asemakaava on tarvetta päivittää. Uusiin sisäpihan avotoimistotiloihin tulee työpisteet n. 500 henkilölle.

Tavoitteena on rakentaa suojellun graniittisen kadunvarsirakennuksen sisäpihalle kaksi lisäsiipeä toimistokäyttöön. Samassa yhteydessä puretaan osa vanhaa siipirakennusta sekä katetaan valokatteella toinen sisäpihoista. Sisäpihalla on lisäksi suojeltu puutalo, joka säilyy toimistokäytössä.

Uutta toimitilakerrosalaa on 2 351 k-m<sup>2</sup> ja katettua sisäpihaa n. 250 k-m<sup>2</sup>. Tontin kokonaisrakennusoikeudeksi merkitään 9 200 k-m<sup>2</sup>. Lisäystä nykyiseen (7 010 k-m<sup>2</sup>) on 2 190 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus on et=3,13.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että kantakaupungin työtilatarjonta paranee toimistotilan kasvaessa.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontti sijaitsee toiminnallisesti sekoittuneella alueella Kampin ja Punavuoren rajalla. Uudenmaankadulla on sekä asuin- että toimistorakennuksia. Katutaso on vilkas monipuolisine liikkeineen, ravintoloineen ja kahviloineen.

Tontilla sijaitsee Kustannusosakeyhtiö Otavan toimistorakennus. Rakennus koostuu kolmesta osasta, joista kaksi ensimmäistä osaa on suunnitellut Karl Lindahl ja Valter Thomé. Kolmannen osan Karl Lindahl suunnitteli yksinään.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1994. Kaavan mukaan tontti sijaitsee liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (K). Kadunvarsirakennuksen ensimmäinen kerros on varattava myymälä-, ravintola- ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakeuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana



Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja muistutuksista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

#### Viranomaisyhteistyö

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

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennuksen suojeluarvoihin. Kannanotossa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä varmistamalla, että rakennuksiin ja arvokkaisiin sisätiloihin liittyvät suojeluarvot huomioidaan riittävällä tarkkuudella suojelumääräyksissä.

#### Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta ei saatu mielipiteitä.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 23.9.–22.10.2019

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

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi viranomaisen lausuntoa sen ollessa julkisesti nähtävillä. Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) lausunnossa todettiin, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Asemakaavan muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä. Kaupunginmuseon lausunnossa todettiin, että asemakaavan muutos mahdollistaa korttelin sisällä täydennysrakentamista, joka tiivistää korttelin rakennetta, muuttaa osaltaan sisäpihan näkymiä ja joka edellyttää myös sisäsiiven osittaista purkamista. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan edellä mainituista muutoksista huolimatta kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaiden rakennusten säilyminen tulee asemakaavamääräyksiin turvatuksi.

Lisäksi Helen Sähköverkko Oy ilmoitti, ettei sillä ole lausuttavaa.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ei tehty muutoksia julkisen nähtävilläolon jälkeen.



Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyvät tarvittavat maankäyttösopimusmenettelyt on saatettu päätökseen. Maankäyttösopimus on allekirjoitettu 28.11.2019 (tonttipäällikön päätös § 77, 29.10.2019).

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Sovelletut säännökset

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

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Pia Kilpinen, arkkitehti, puhelin: 310 37443  
pia.kilpinen(a)hel.fi  
Mikko Tervola, teknistaloudelliset asiat, insinööri, puhelin: 310 44131  
mikko.tervola(a)hel.fi  
Mikko Juvonen, teknistaloudelliset asiat, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37252  
mikko.juvonen(a)hel.fi  
Sakari Mentu, rakennussuojelu, arkkitehti, puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12619 kartta, päivätty 14.1.2020
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12619 selostus, päivätty 14.1.2020
- 5 Suojeltavat rakennukset
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 14.1.2020
- 8 Osa päätöshistoriaa

#### Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

#### Otteet

Ote  
Hakija

#### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen



14.01.2020

Helsingin seudun ympäristö-  
palvelut -kuntayhtymä/Vesi-  
huolto

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 3

Liite 4

Liite 7

## Tiedoksi

KYMP/Aska/Hirvonen, Salmi (kuulutus)

Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

## Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 27.11.2019

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 23.8.2018

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 11.09.2019 § 51