

Korkeavuorenkatu 32-34

3 Kaartinkaupunki, Kortteli 50

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Huttunen – Lipasti Arkkitehdit oy , 2019

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12620
PÄIVÄTTY

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki)
korttelin 50 tontteja 2 ja 4
(muodostuva uusi tontti 11)

Kaavan nimi:
Korkeavuorenkatu 32–34

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 8.4.2019
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 18.11.2019-18.12.2019
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Kaartinkaupungissa osoitteessa Korkeavuorenkatu
32 ja 34.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala**Asemakaavoitus:**

Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö

Sinikka Lahti, arkkitehti

Kaavapiirtäminen:

Joonas Arponen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu:

Kati Kiyancicek, tiimipäällikkö

Rakennussuojelu:

Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat:

Mikko Juvonen, projektipäällikkö

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:

Tapio Laalo, tonttiasiamies

Rakennusvalvontapalvelut:

Johanna Backas, arkkitehti

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, Helsingin kaupunginmuseo:

Petteri Kummala, tutkija

Hakijataho

Kiinteistö Oy Helsingin Korkeavuorenkadun Helmi ja

Kiinteistö Oy Helsingin Korkeavuorenkadun Tähti

HankesuunnitteluHuttunen-Lipasti Arkkitehdit

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	4
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	5
Liikenne.....	6
Palvelut	7
Esteettömyys.....	7
Ekologinen kestävyys.....	7
Suojelukohteet	7
Yhdyskuntatekninen huolto	8
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	9
Vaikutukset.....	9
TOTEUTUS.....	11
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	11
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	15

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Kuvaliite suojelukohteista
- 4 Viitesuunnitelma
- 5 Varjotutkielma

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
- Kuntotutkimusraportti, KOy Helsingin Korkeavuorenkadun Helmi, 5.8.2019, Vahanen suunnittelupalvelut Oy
- Kun Helsinkiin rakennettiin City, Keskustan vuosina 1945–1990 valmistuneet liikerakennukset, 2014, Helsingin kaupunginmuseo

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee kahta toimistorakennusta, jotka sijaitsevat Korkeavuorenkadulla, lähellä Esplanadia, osoitteessa Korkeavuorenkatu 32–34. Rakennuksia on tarkoitus korottaa kahdella kerroksella ja samalla suojellaan Korkeavuorenkatu 32:n kadun puolen julkisivu sekä joitakin keskeisimpiä sisätiloja. Rakennukset säilyvät toimisto- ja liikekäytössä.

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

Uutta toimitilakerrosalaa on 2 135 k-m². Kohteen laajentamisen ja modernisoinnin myötä työpaikkamäärä kasvaa n. 190:llä ja ravintola-asiakaspääkäärä n. 60:lla.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että keskustan toimitilakantaa uudistuu ja kasvaa. Ratkaisulla on kaupunkikuvallisia vaikutuksia, kun vanhoja rakennuksia korotetaan, mutta katutasossa uudisosa näkyy pääsääntöisesti vain 6. kerroksen laajennuksen osalta.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu haki-
jan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa molempien kadunvarren rakennusten 6. kerroksien laajentaminen sekä kahden uuden, katulinjasta sisäänvedetyn korotuskerroksen rakentaminen. Lisäksi Korkeavuorenkatu 34:n pihasiipeä korotetaan kolmella kerroksella ja Korkeavuorenkatu 32:n sisäpiha katetaan valokatteella.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että modernin toimitilan lisääminen liikekeskustassa kehittää alueen elinvoimaisuutta ja tarjoaa paremmat toimintaedellytykset yrityksille. Kaavaratkaisu vastaa yleiskaavan tavoitteeseen kantakaupungin ja keskustan kehittämisestä aktiivisesti kaupunkituottavuuden kannalta ja toimitilojen määrän lisäämisestä täydennysrakentamalla.

Kaavaratkaisulla edistetään myös ilmastovastuuta täydennysrakentamalla tiiviiseen keskusta-alueeseen, olemassa olevaa infrastruktuuria ja liikenneyhteyksiä hyödyntäen sekä edellyttämällä paikallista energiantuotantoa sekä viherkattoja tai kattopuutarhoja.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 1 431 m² ja rakennusoikeus 7 500 k-m². Kaavan mukainen tonttitehokkuus on $e=5,24$.

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 2 135 k-m². Kiinteistöjen yhteenlasketun työpaikkamäärän arvioidaan lisääntyvän n. 190 henkilöllä ja ravintola-asiakaspaikkamäärän n. 60:lla.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

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

Suunnittelualue käsittää kaksi tonttia, joilla sijaitsee kaksi 6-kerroksista rakennusta. Molemmat ovat Woldemar Baeckmanin suunnittelema kahden erillisen arkkitehtuurikutsukilpailun tuloksena. Korkeavuorenkatu 32 on valmistunut vuonna 1956 Vuoksensiska Oy:n pääkonttoriksi ja Korkeavuorenkatu 34 vuonna

1960 Vakuutusyhtiö Sampon toimitaloksi. Rakennukset ovat toimistokäytössä ja lisäksi Korkeavuorenkatu 34:n ensimmäisessä kerroksessa toimii ravintola.

Toimistorakennusten korttelialue (KT)

Toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myös liike- ja muita asiakaspalvelutiloja ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen sekä ylempään kellarikerrokseen. Maantasokerros on varattava liike- ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi ja tilat on rakennettava niin, että ne voidaan osoittaa ravintolakäyttöön. Katutasoon tulee tehdä suuria ikkunoita.

7. ja 8. kerros tulee toteuttaa katulinjasta sisään vedettynä ja rakennusten ylin sallittu korkeusasema on +40,0. Vesikaton yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita tai muita rakennelmia. Ole-massa olevat tekniset rakennelmat, kuten sisäpihan puolen nykyinen ilmanvaihtokanava voidaan kuitenkin säilyttää tai rakentaa uudelleen nykyiselle paikalle.

Korkeavuorenkatu 32:n sisäpihan saa kattaa valoa läpäisevällä katteella, jolloin tila lasketaan kerrosalaan. Korkeavuorenkatu 34:n pihasiipeä saa korottaa kolmella kerroksella.

Rakennuksissa saa olla kaksi kellarikerrosta ja ylempään kellariin saa sijoittaa kerrosalaan laskettavia tiloja.

Liikenne

Lähtökohdat

Korkeavuorenkadun liikennemäärä on nykyisin noin 4 300 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kellareissa on tällä hetkellä 14 pysäköintipaikkaa.

Molemmille tonteille on ajoneuvoliittymä Korkeavuorenkadulta ylempään kellarikerrokseen.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun myötä alueen liikennemäärät eivät olennaisesti muutu. Rakennuksiin saavutaan pääasiassa kävellen ja pyörällä.

Tontit on tarkoitus yhdistää ja viitesuunnitelman mukaisessa ratkaisussa ajoneuvoliittymä kellariin on ainoastaan Korkeavuorenkatu 34:n nykyisen luiskan kautta.

Kiinteistön huoltoliikenne on järjestettävissä tontilla, Korkeavuorenkatu 34 kellarin kautta.

Kaavaratkaisussa autopaikkojen enimmäismääräksi on asetettu 1 ap / 250 k-m² toimistokerrosalaa ja 1 ap / 150 k-m² liiketilaa.

Pyöräpaikkamitoitus on vuoden 2017 suunnitteluohjeen mukainen.

Palvelut

Lähtökohdat

Alue kuuluu Helsingin ydinkeskustaan, jossa on runsaasti monipuolisia palveluita kävelyetäisyydellä. Helsingin päärautatieasemalle on n. 600 m.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun seurauksena toimitilojen, mukaan lukien liiketilojen määrä alueella kasvaa entisestään.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Alue on tiivistä kantakaupunkirakennetta.

Kaavaratkaisu

Rakennetussa ympäristössä, olemassa olevien palvelujen, julkisten liikenneyhteyksien ja teknisen infrastruktuurin alueella sijaitsevan tontin täydennysrakentaminen on ratkaisuna ekologisesti kestävä. Olemassa olevien rakennusrunkojen säilyttäminen vähentää uuden materiaalin tarvetta ja vähentää näin rakentamisesta aiheutuvia hiilipäästöjä. Lisäksi tontille on vaadittu sijoitettavaksi aurinkopaneeleja ja Korkeavuorenkatu 34:n pihasiipi on veloitettu rakennettavaksi viherkattona tai kattopuutarhana hulevesien viivytämiseksi ja lämpösaarekeilmiön lieventämiseksi.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Lähiympäristössä sijaitsee lukuisia asemakaavalla suojeltuja rakennuksia. Nk. Bensowin liiketalo, joka rajautuu molempiin nyt

kaavoitettaviin tontteihin, on Docomomo-kohde. Esplanadin puisto kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY 2009).

Tonteilla sijaitsee nykyisin kaksi 6-kerroksista rakennusta, jotka molemmat ovat Woldemar Baeckmanin suunnittelemia. Korkeavuorenkatu 32 on valmistunut vuonna 1956 arkkitehtuurikutsukilpailun tuloksena Vuoksenniska Oy:n pääkonttoriksi. Rakennus on säilyttänyt keskeisiä alkuperäisiä ominaispiirteitään, kuten travertiinijulkisivun, alkuperäisiä tammi-ikkunoita sekä porrashuoneiden mosaiikkiseinät ja harmaaksi maalatut teräspinnaiset kaiteet puisine käsijohteineen. Myös sisääntuloaulan tilaratkaisu vastaa alkuperäistä.

Keskinäinen Vakuutusyhtiö Sampo rakennutti Korkeavuorenkatu 34:n omaksi toimitalokseen niin ikään arkkitehtuurikutsukilpailun tuloksena. Korkeavuorenkatu 34 on valmistunut vuonna 1960 ja se on yleisilmeeltään melko tyypillinen 1960-luvun toimistotalo.

Rakennuksia ei ole voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu.

Kaavaratkaisu

Korkeavuorenkatu 32 rakennus suojellaan kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaana merkinnällä sr-2.

Suojelu koskee kadun puoleista julkisivua siten, että alkuperäisen travertiinijulkisivun ilme sekä alkuperäiset tammi-ikkunat tulee säilyttää. Ilmeen säilyttämisellä tarkoitetaan sitä, että julkisivun mittasuhteet säilytetään ja julkisivumateriaali vastaa ulkonäöltään mahdollisimman hyvin alkuperäistä.

Sisätilojen osalta suojelu koskee pääporrashuonetta sekä sisääntuloaulan ja sisäpihan muodostamaa tilasarjaa. Tilasarjalla tarkoitetaan aulan ja siihen liittyvän kaksi kerrosta korkean tilan sekä sisäpihan muodostamaa tilallista kokonaisuutta ja sen visuaalista jatkuvuutta. Edellä mainitusta huolimatta sisäpihan saa kattaa valoa läpäisevällä katteella ja mm. paloturvallisuuden edellyttämät uudet rakenteet aulassa sallitaan.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen ei edellytä yhdyskuntateknisen huollon verkostojen lisärakentamista.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Kaava-alueella on voimassa maanalainen asemakaava 10814 ja alueella sijaitsee maanalainen pysäköintilaitos. Tilojen ja rakenteiden suojaetäisyydet ulottuvat tasolle -1.0.

Kaavaratkaisu

Olemassa olevat maanalaiset tilat suojavyöhykkeineen tulee ottaa suunnittelussa ja rakentamisessa huomioon. Tonteilla ei saa louhia, rakentaa tai suorittaa sellaisia purkutöitä, että olemassa oleville maanalaisille tiloille ja rakenteille aiheutuu haittaa.

Tonttien alin sallittu louhintataso on +6.

Rakentamisella ei saa heikentää olemassa olevien rakennusten palo- ja pelastusturvallisuutta.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa merkittävästi tontin arvoa. Maankäytötkorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun myötä työpaikkamäärä ja liiketilan määrä lisääntyy alueella, olemassa oleva kaupunkirakenne tiivistyy ja alueen maankäyttö tehostuu.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaratkaisun toteuttaminen ei juurikaan aiheuta muutoksia liikenteeseen. Viitesuunnitelmassa on esitetty, että ainakin osa kellarissa nykyisin sijaitsevista autopaikoista poistettaisiin, joten henkilöautoliikenne Korkeavuorenkadulla saattaa jopa hieman vähentyä.

Liiketilojen huolto saadaan järjestettyä Korkeavuorenkatu 34:n kellarin kautta, jolloin huoltoliikenne ei haittaa katualueen käytölle.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Rakennusten korottaminen tuo uuden kerrostuman keskustan kaupunkikuvaan. Katutasossa merkittävin näkyvä muutos on 6. kerroksen laajennus ja sen suunnitteluun on kiinnitetty erityistä huomiota. Korotuskerrokset sen sijaan eivät juuri näy katutasosta lukuun ottamatta Rikhardinkadun länsipäätä.

Korkeavuorenkatu 32:n suojelu edesauttaa säilyttämään alueen arvokasta rakennusperintöä ja katujulkisivujen ajallisesti kerroksellista identiteettiä.

Maantasokerroksen määrääminen liiketiläkäyttöön suurine ikkunoineen edesauttaa keskustan kävelyolosuhteiden parantamisessa ja katutilan elävöittämisessä.

Vaikutukset naapuritonttien olosuhteisiin

Vaikka kaavaratkaisun mahdollistama laajennus ei katutasossa ole kovin merkittävä, ympäröivien rakennusten yläkerroksissa ja kattomaisemassa ne sen sijaan voivat muuttaa näkymiä merkittävästi.

Ympäröivät rakennukset ovat kiinteistötietojen mukaan pääkäyttötarkoitukseltaan lähes yksinomaan toimistorakennuksia. Kuitenkin esimerkiksi Ludviginkatu 3–5:ssä sekä Korkeavuorenkatu 41:ssä ylemmissä kerroksissa sijaitsee asuinhuoneistoja, joiden näkymiin korotus väistämättä vaikuttaa. Uudisosa ei kuitenkaan sijoitu asuntojen ikkunoiden eteen suoraan sillä tavoin, että sillä olisi merkittäviä haitallisia vaikutuksia valaistusolosuhteisiin. Viitesuunnitelmasta teetetyssä varjotutkielmassa on osoitettu, ettei täydennysrakentaminen sijoitu suoran auringonvalon pääasiallisen suunnan linjaan kyseisiin huoneistoihin nähden.

Vaikutukset alueen yrityksiin, palvelutasoon ja toiminnalliseen kokonaisuuteen

Tilojen modernisointi ja laajennus vastaavat yritysten toimitilatarpeeseen. Alueella on voimakasta kysyntää toimistoille ja liiketoimiloille ja aivan erityisesti nykyvaatimukset täyttävälle uudelle toimitilalle. Täydennysrakentaminen voi lisätä kiinnostusta vastaaviin hankkeisiin lähiympäristössä.

Liiketilojen laajentaminen erityisesti ravintolakäyttöön parantaa alueen palvelutasoa myös esimerkiksi matkailun näkökulmasta, sillä Esplanadin ympäristössä liikkuu paljon turisteja.

Alue on voimakkaasti toimitilapainotteinen ja kaavaratkaisu tukee alueen säilymistä ja kasvua elinkeinoelämän keskittymänä.

TOTEUTUS

Kuntotutkimuksen perusteella on todennäköistä, että Korkeavuorenkatu 32:n katujulkisivun travertiiniverhoilu joudutaan poistamaan alla olevan huonokuntoisen eristeen uusimiseksi. Mikäli alkuperäisiä laattoja ei pystytä palauttamaan julkisivuun, ne tulee korvata visuaalisesti alkuperäistä vastaavalla kivi- tai muulla materiaalilla.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

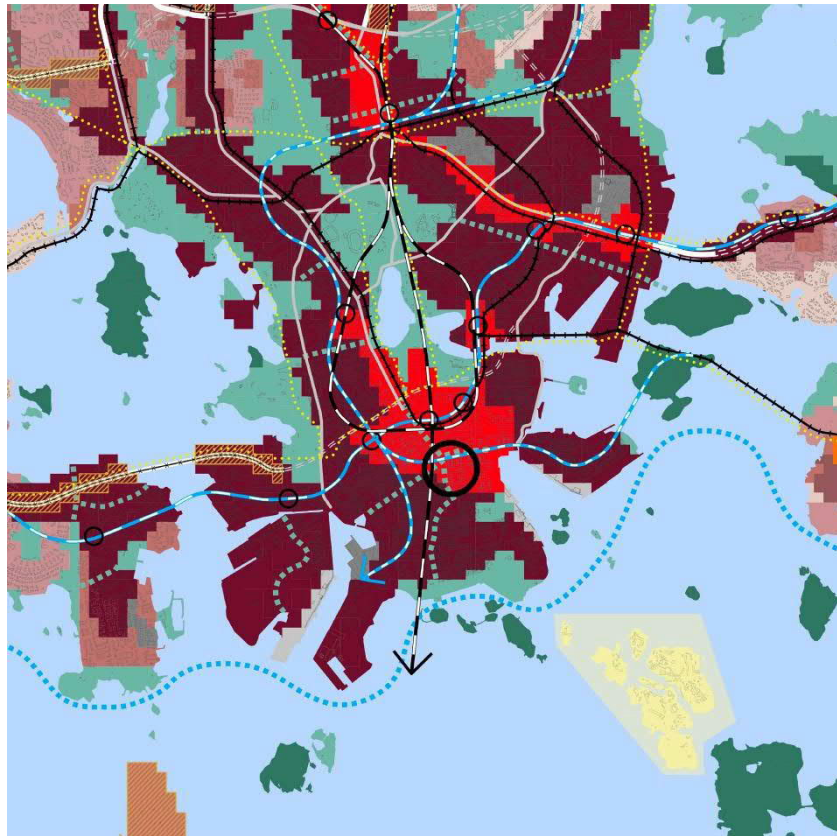
Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

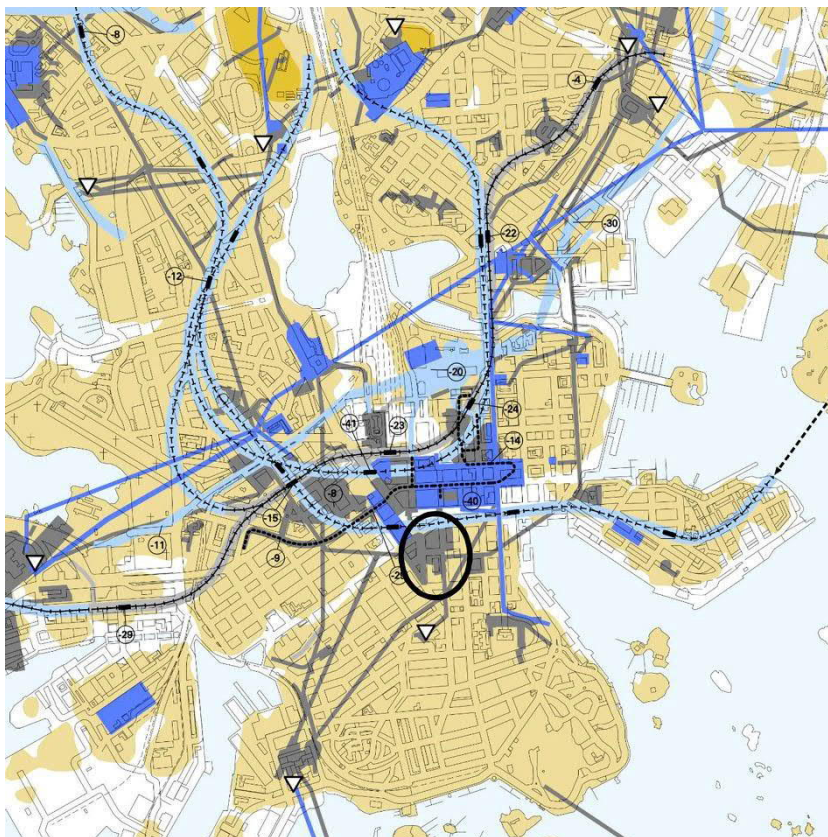
Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on liike- ja palvelukeskusta C1-aluetta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.



Ote Helsingin yleiskaavasta (2016)

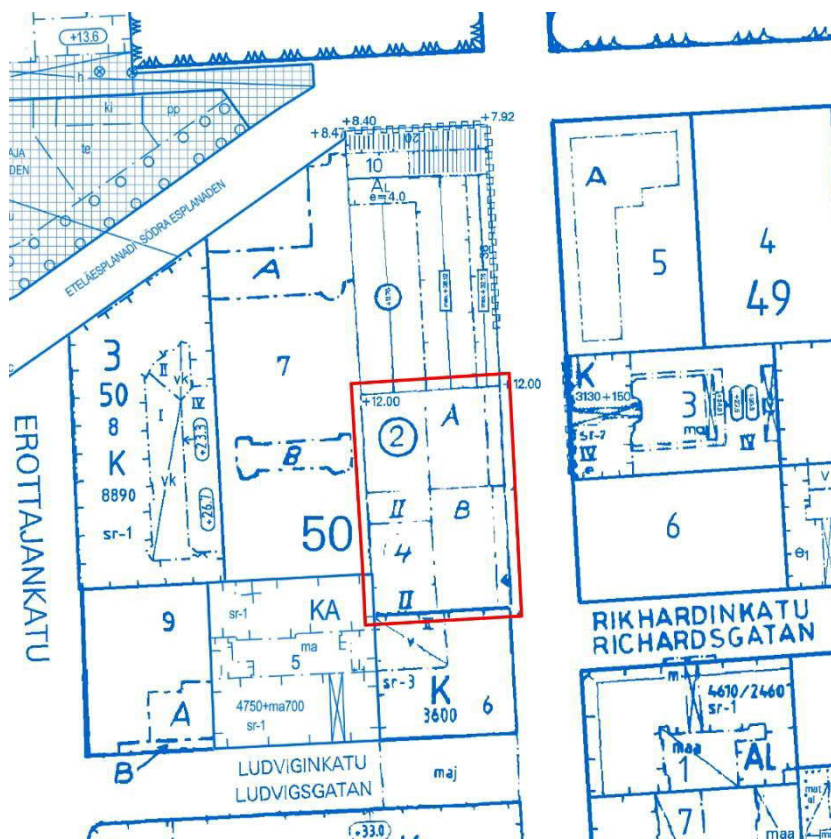
Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on nykyisin rakennettu maanalainen tila. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.



Ote Helsingin maanalaisesta yleiskaavasta (kaavakartta nro 2)

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 3834 (vahvistettu 7.7.1955) sekä asemakaava nro 4466 (vahvistettu 19.1.1959). Molempien asemakaavojen mukaan alue on merkitty asunto- ja liiketonteiksi, joille saa sijoittaa asuinhuoneistoja vain kiinteistön henkilökunnalle. Kadunvarsirakennusten maksimiräystäskoroksi on määrätty tontilla nro 2 +32,75 ja tontilla nro 4 +29,76.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Alueella on lisäksi voimassa maanalainen asemakaava nro 10814 Erottajan pysäköintilaitosta varten. Pysäköintilaitoksen maanalaisen tilojen ylin korkeusasema kaavassa on -1,0.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Alueella on vireillä kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistaminen. Nyt laadittu asemakaava ei ole ristiriidassa ajantasaistamistyön tavoitteiden kanssa.

Alueella on käynnissä uuden maanalaisen yleiskaavana laatiminen. Nyt laadittu asemakaava ei ole ristiriidassa uuden maanalaisen yleiskaavan tavoitteiden kanssa.

Alueella selvitetään kävelykeskustan laajentamisen toteuttamisen edellytyksiä. Nyt laadittu asemakaava ei ole ristiriidassa keskustan kävelyolosuhteiden parantamisen tavoitteiden kanssa.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

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 2019 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

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 verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat sekä lehti-ilmoituksella Kamppi-Eira-lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 29.4.–20.5.2019 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1
 - Rikhardinkadun kirjastossa, Rikhardinkatu 3
 - verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.
-

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat suojelumääräyksen tarpeeseen osoitteessa Korkeavuorenkatu 32 sijaitsevan rakennuksen osalta ja 6. kerroksen laajennuksen kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että Korkeavuorenkatu 32:lle on osoitettu suojelumääräys. Viitesuunnittelua on jatkettu ja erityisesti 6. kerroksen julkisivusuunnittelua on ohjattu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat lisärakentamisen liialliseen korkeuteen ja sen kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin keskustan historiallisesti arvokkaassa ympäristössä sekä Korkeavuorenkatu 32–34 rakennusten muodostaman arkkitehtonisen kokonaisuuden arvojen heikentymiseen. Mielipiteissä korostettiin myös uudisosan haitallisia vaikutuksia naapuritonttien asuinhuoneistojen näkymiin ja näiden huoneistojen sekä katutilan valaistusolosuhteisiin. Lisäksi mielipiteissä katsottiin kaava-alueen olevan liian suppea, jotta muutoksen vaikutuksia pystyttäisiin riittävästi arvioimaan.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että viitesuunnitelmasta on laadittu varjotutkielma ja 3d-mallinnos, joiden avulla muutoksen vaikutuksia näkymiin ja kaupunkikuvaan on voitu arvioida laajemmin. Asemakaavassa uudisrakentamiselle on asetettu maksimikorko ja kielletty konehuoneiden tai muiden teknisten laitteiden sijoittaminen vesikaton yläpuolelle.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
-

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 18.11.2019

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 24.10.2019
Kaavan nimi Korkeavuorenkatu 32–34
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 08.04.2019
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 09112620
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,1431 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] 0,0072 Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,1431

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1431	100,0	7500	5,24	0,0000	2135
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1431	100,0	7500	5,24	0,0000	2135
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 ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0072	5,0	0	0,0000	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

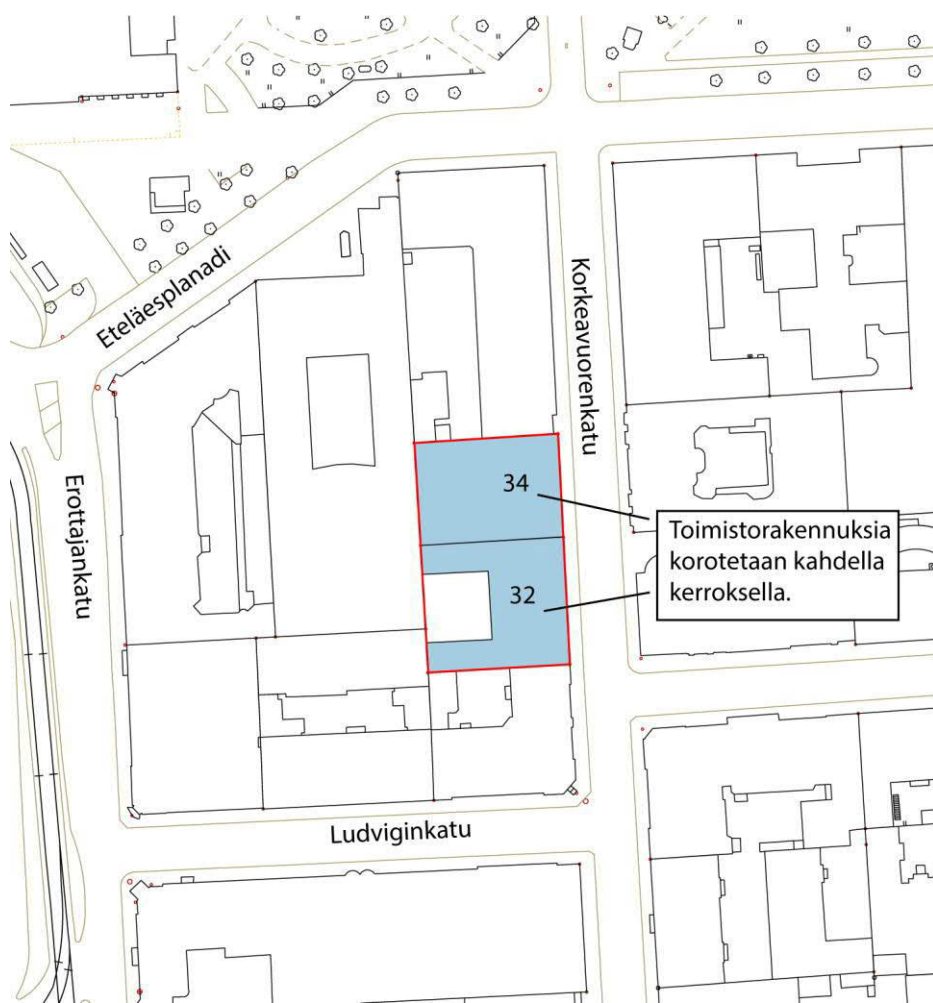
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,1431	100,0	7500	5,24	0,0000	2135
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1431	100,0	7500	5,24	0,0000	2135
KT	0,1431	100,0	7500	5,24	0,0000	2135
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 ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0072	5,0	0	0,0000	0
ma	0,0072	100,0	0	0,0000	0

KORKEAVUORENKATU 32–34 ASEMAKAAVAN MUUTOS**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Toimistorakennuksia Korkeavuorenkadulla on tarkoitus korottaa kahdella kerroksella. Samalla tehdään pieniä laajennuksia sisäpihan puolella.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos koskee kahta tonttia Korkeavuorenkadulla, osoitteissa Korkeavuorenkatu 32 ja 34. Molemmat rakennukset on tarkoitus uudistaa moderniksi toimistotilaksi ja ensimmäiseen kerrokseen ja kella-

rikerrokseen sijoitetaan liiketiloja. Samassa yhteydessä rakennuksia korotetaan. Nykyistä 6. kerrosta laajennetaan ja sen yläpuolelle rakennetaan kaksi katujulkisivun tasosta sisäänvedettyä uutta kerrosta. Lisäksi sisäpihalle tehdään pieniä laajennuksia; Korkeavuorenkatu 32 sisäpiha katetaan ja Korkeavuorenkatu 34 pihasiipeä korotetaan kolmella kerroksella. Yhteenlaskettuna tonttien rakennusoikeus lisääntyy n. 2 500 k-m².

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (viite-suunnitelma) on esillä 29.4.–20.5.2019 seuraavissa paikoissa:

- Rikhardinkadun kirjastossa, Rikhardinkatu 3
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (käyntiosoite Sörnäistenkatu 1, ala-aula, avoinna ma–to klo 9–16, pe 10–15), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 20.5.2019**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, avoinna arkisin ma–pe klo 8.15–16) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Eteläiset kaupunginosat ry
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan, liikenteeseen, alueen palvelukenteeseen ja toiminnalliseen kokonaisuuteen sekä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Suunnittelun taustatietoa

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tonttien omistajien hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa (vuosilta 1955 ja 1959) ja niissä alue on merkitty asunto- ja liiketonteiksi, joille saa sijoittaa asuinhuoneistoja vain kiinteistön henkilökunnalle.

Lisäksi alueella on voimassa Erottajan maanalaista pysäköintilaitosta koskeva maanalainen asemakaava (vuodelta 2000).

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on merkitty Liike- ja palvelukeskusta C1 -alueeksi, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asuminen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöönsä tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempana. Liike- ja toimitilan kokonaismäärää ei lähtökohtaisesti tule vähentää. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava keskustalle ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu.

Suunnittelualuetta koskeva rakennuskielto:

- Alueella on voimassa rakennuskielto nro 12536, joka koskee kanta-kaupungin vanhoja, sisällöltään ja tavoitteiltaan vanhentuneita asemakaavoja.

Tonteilla sijaitsee nykyisin kaksi 6-kerroksista rakennusta, jotka molemmat ovat Woldemar Baeckmanin suunnittelema. Korkeavuorenkatu 32 on valmistunut vuonna 1956 arkkitehtuurikutsukilpailun tuloksena Vuoksenniska Oy:n pääkonttoriksi. Julkisivuverhouksena kadun puolella on alkuperäinen travertiinilaatta. Keskinäinen Vakuutusyhtiö Sampo rakennutti Korkeavuorenkatu 34:n omaksi toimitalokseen niin ikään arkkitehtuurikutsukilpailun tuloksena. Korkeavuorenkatu 34 on valmistunut

vuonna 1960. Rakennukset ovat toimistokäytössä ja lisäksi Korkeavuorenkatu 34:n ensimmäisessä kerroksessa toimii ravintola.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Sinikka Lahti, arkkitehti, p. (09) 310 37478,
sinikka.lahti@hel.fi

Liikenne

Pekka Nikulainen, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37122,
pekka.nikulainen@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Mikko Juvonen, projektipäällikkö, p. (09) 310 37252,
mikko.juvonen@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla, jonka voit tilata osoitteesta www.hel.fi/suunnitelmavahti.

Helsingissä 8.4.2019

Hanna Pikkarainen
tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2019 tonttien omistajien hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 29.4.–20.5.2019
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Kamppe-Eira -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



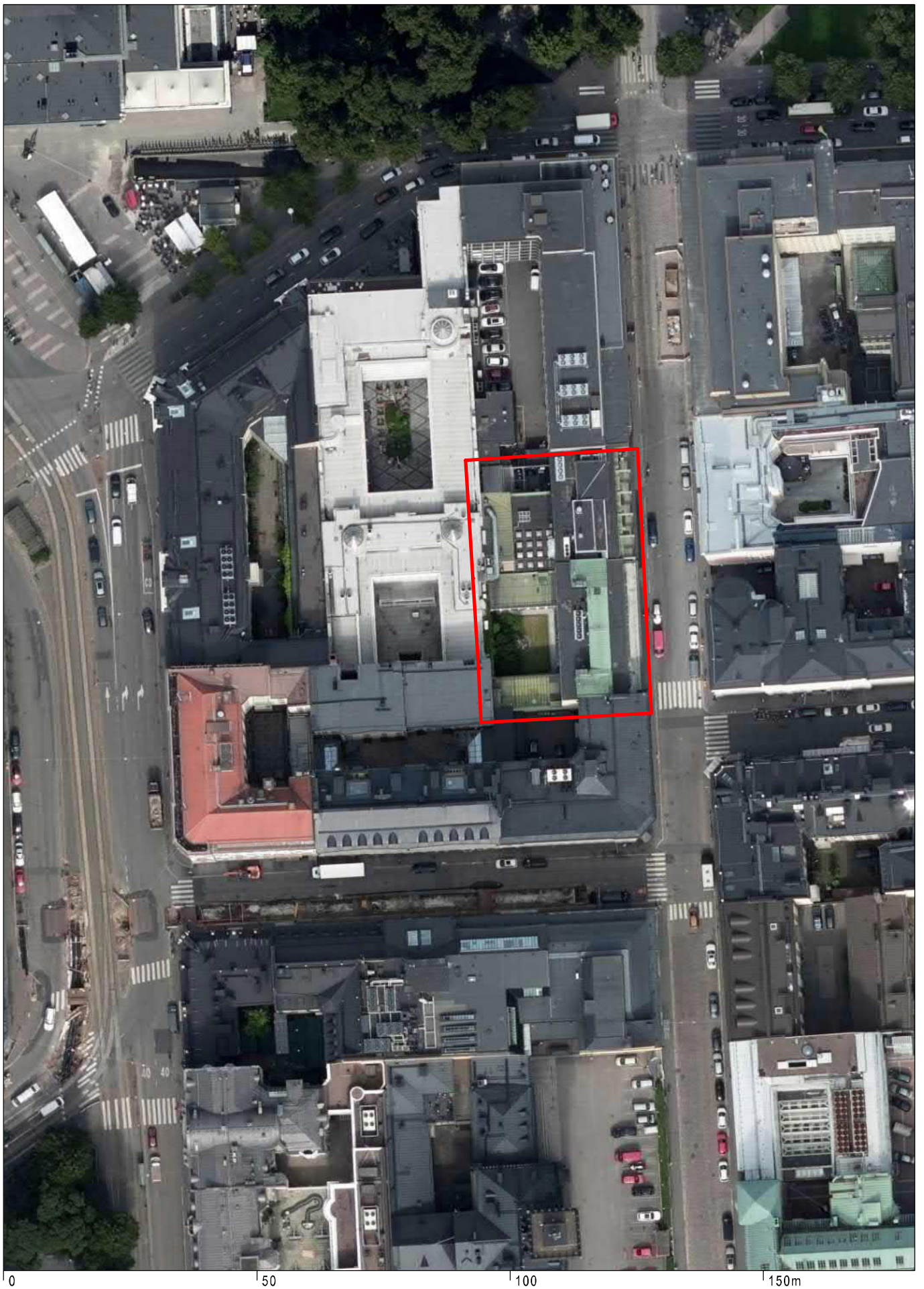
Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot



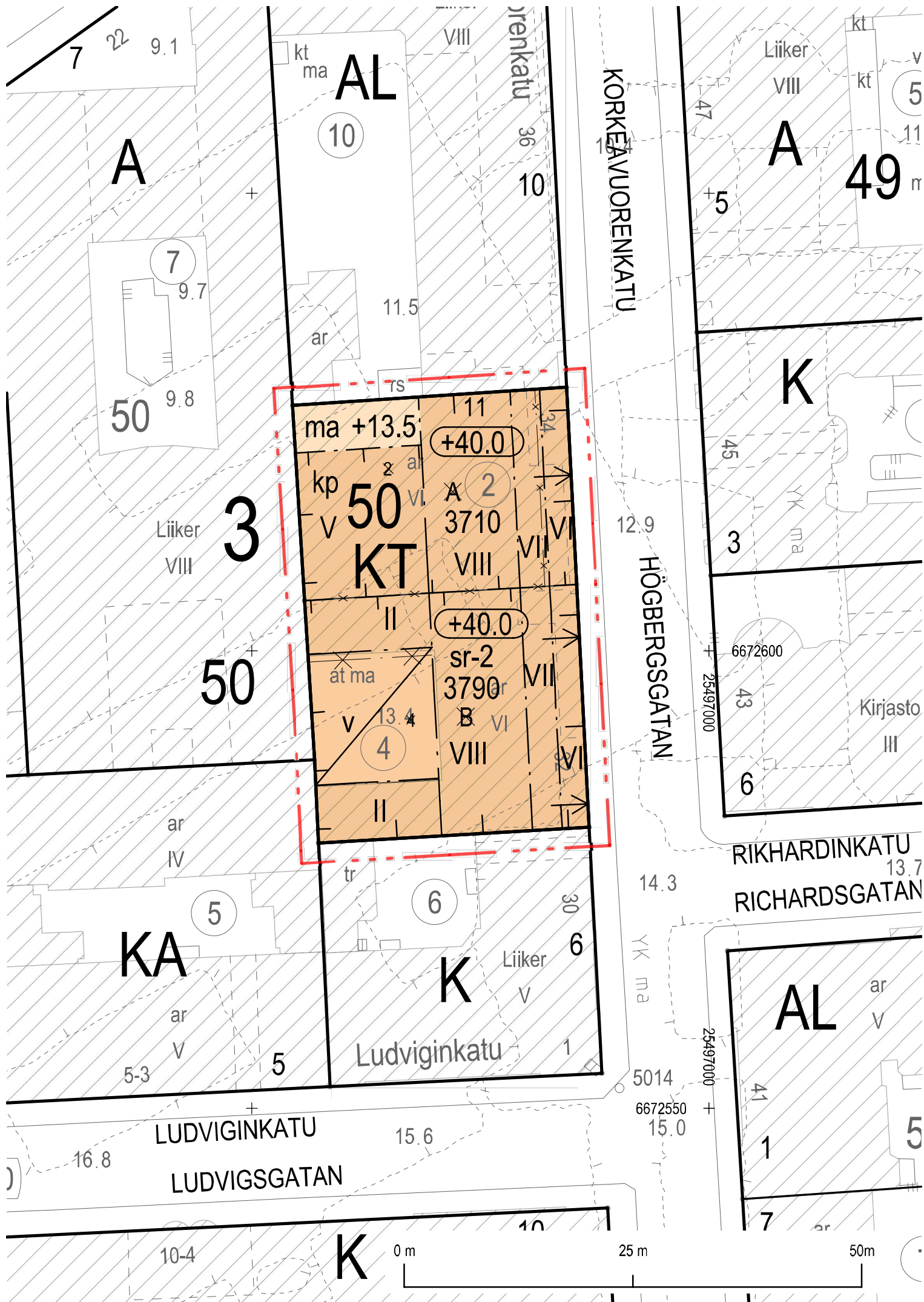
Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
 - kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta keväällä 2020
 - tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana sekä niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
 - hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen
 - kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.
-



Ilmakuva
Kaartinkaupunki Korkeavuorenkatu 32-34

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
(Eteläinen yksikkö / Kantakaupunki tiimii)



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



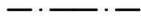
Toimistorakennusten korttelialue. Rakennukseen saa sijoittaa liike- ja muita asiakaspalvelutiloja ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen sekä ylempään kellarikerrokseen. Maantasokerros tulee varata liike- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.



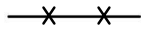
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

3

Kaupunginosan numero.

50

Korttelin numero.

11

Ohjeellisen tontin numero.

3790

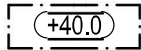
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+13.5

Pihakannen likimääräinen korkeusasema.



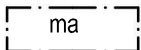
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



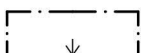
Rakennusala.



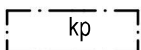
Valokatteinen tila. Tontin osan saa kattaa valoa läpäisevällä katolla ja tilaan saa sijoittaa rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Tilat lasketaan kerrosalaan.



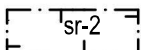
Maanalainen tila.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Rakennusalan osa, jolla tulee olla viherkatto tai kattopuutarha.



Rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä.

Suojelu koskee rakennuksen kadunpuoleista julkisivua kerroksien 2-5 osalta, pääporrashuonetta, 6. kerroksen lattitasoon asti, sekä sisääntuloaulan ja sisäpihan muodostamaa tilasarjaa.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen katujulkisivun alkuperäisten ikkunoiden ja julkisivun ilmeen säilyttäminen. Pääporrashuoneen alkuperäiset mosaiikkiseinät, porrasaskelmat ja kaiteet, sekä sisääntuloaulan ja sisäpihan muodostama tilasarja tulee säilyttää. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutusta mukaillen tai muutoin arkkitehtuuriin soveltuvalla tavalla.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Ensimmäisten kerrosten tilat on suunniteltava niin, että ne voidaan osoittaa ravintolakäyttöön.

Rakennukseen saa rakentaa enintään kaksi kellarikerrosta.

Ylempään kellarikerrokseen saa sijoittaa kerrosalaan laskettavia tiloja.

Ilmanvaihdon konehuoneet ja muut tekniset tilat, talotekniikan kuilut, varastot ja sosiaalitilat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Ilmanvaihdon konehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisin rakennusosiin.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Julkisivujen arkkitehtuuri tulee sovittaa ympäristöön arvokkaaseen kaupunkikuvaan ja julkisivumateriaalien tulee olla korkeatasoisia.

Korkeavuorenkadun varrella maantasokerroksen tiloissa on oltava suuria ikkunoita.

ILMASTONMUUTOS

Tonteille tulee asentaa aurinkopaneeleja. Paneelit tulee suunnitella osana rakennuksen arkkitehtuuria.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrät:

-toimistot, enintään 1 ap / 250 k-m²
-liiketilat, enintään 1 ap / 150 k-m²

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen määrät:

-toimistot, vähintään 1 pp / 50 k-m²
-liiketilat, vähintään 1 pp / 50 k-m²

Lisäksi muissa kuin toimistoissa tulee varata 1 pp / 3 työntekijää

Toimistojen osalta vieraspysäköinnille tulee osoittaa vähintään 1 pp / 1 000 k-m²

Polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

MUUTA

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Kuvaliite suojelukohteista

Korkeavuorenkatu 32

Sr-2

Rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus

Korkeavuorenkatu 32 konttorirakennus 1950-luvulta on todettu asemakaavaprosessin aikana rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi siten, että kohteelle on tarpeen asettaa suojelumääräys uudessa asemakaavassa.

Vuoksenniska Oy:n pääkonttorin suunnittelusta järjestettiin vuosina 1954–55 arkkitehtuurikutsukilpailu, jonka voitti arkkitehti Woldemar Baeckman. Rakennus valmistui vuonna 1956 ja se esiteltiin mm. yhtenä Suomi rakentaa 2 -näyttelyn kohteena Helsingin Taidehallissa vuonna 1958 (*Kun Helsinkiin rakennettiin city, keskustan vuosina 1945–1990 valmistuneet liikerakennukset, HKM, 2014*).

Rakennus on säilyttänyt keskeisiä ominaispiirteitään, kuten kadun puolen tavertiinijulkisivun tammi-ikkunoineen sekä sisääntuloaulan ja sisäpihan tilaratkaisun. Myös porrashuoneessa on alkuperäisiä yksityiskohtia. Suojelumääräys on kohdennettu koskemaan näitä rakennuksen ominaispiirteitä. Suojelumääräys ei ole ristiriidassa rakennukseen esitettyjen muutos- ja laajennustöiden kanssa. Suojeluratkaisu on neuvoteltu yhdessä hakijan ja kaupunginmuseon kanssa.



*Julkisivun ilme
Korkeavuorenkadun puolella
suojellaan.*

*Mikäli alkuperäistä
travertiinimateriaalia ei voida
korjaustöiden yhteydessä
säilyttää, se tulee korvata
sitä, että julkisivun
visuaalinen ilme säilyy.*



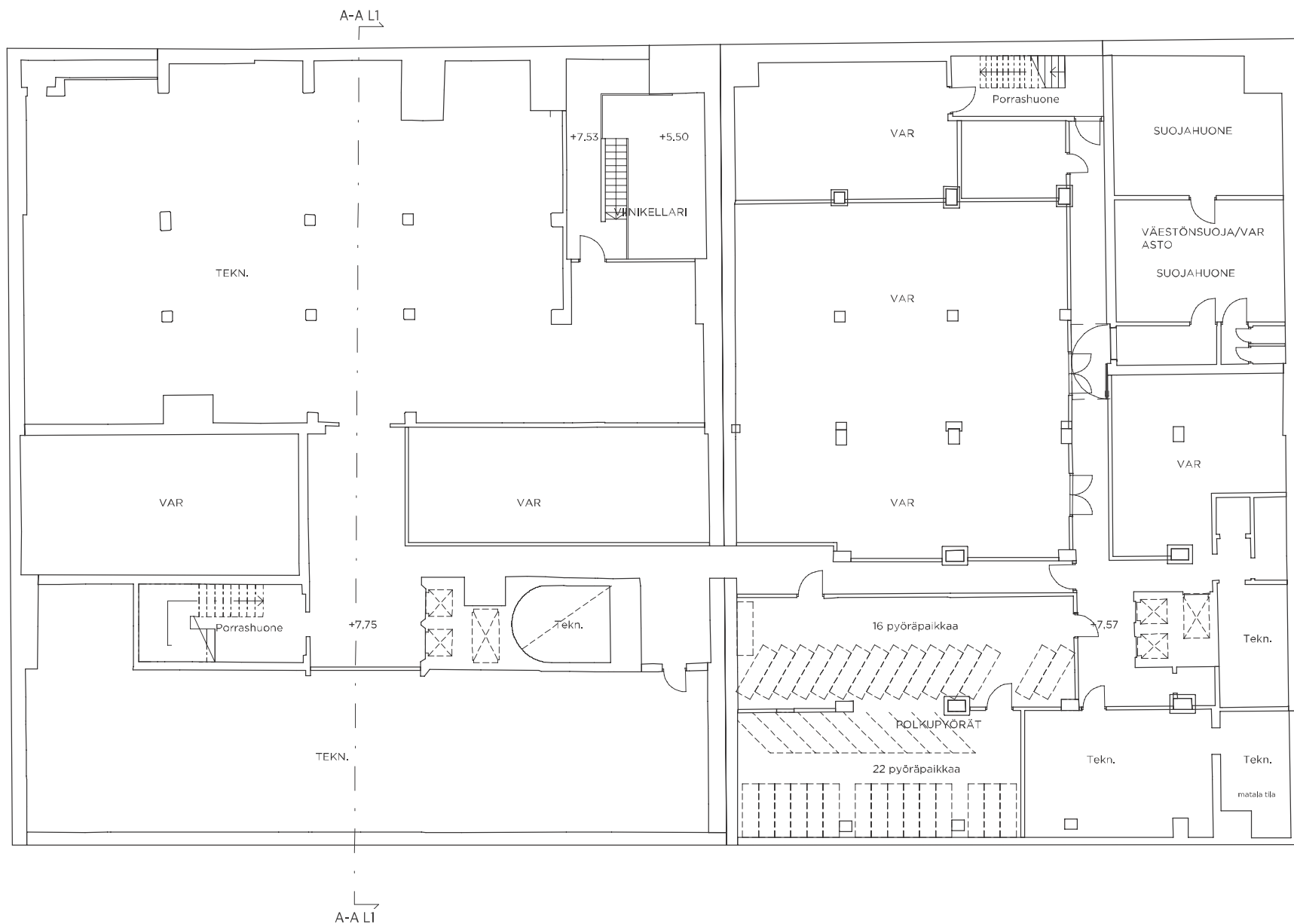
Sisääntuloaula, siihen liittyvä kaksikerroksinen tila sekä sisäpiha muodostavat visuaalisesti jatkuvan kokonaisuuden. Tilasarja suojellaan asemakaavassa. Sisäpihan mahdollinen kattaminen tulee tehdä valoa läpäisevällä katteella, jotta tämä tilallinen kokonaisuus säilyy. Sisätiloja on saneerattu 2000-luvulla, eikä esimerkiksi pintamateriaalien suojelua ole katsottu tarpeelliseksi.

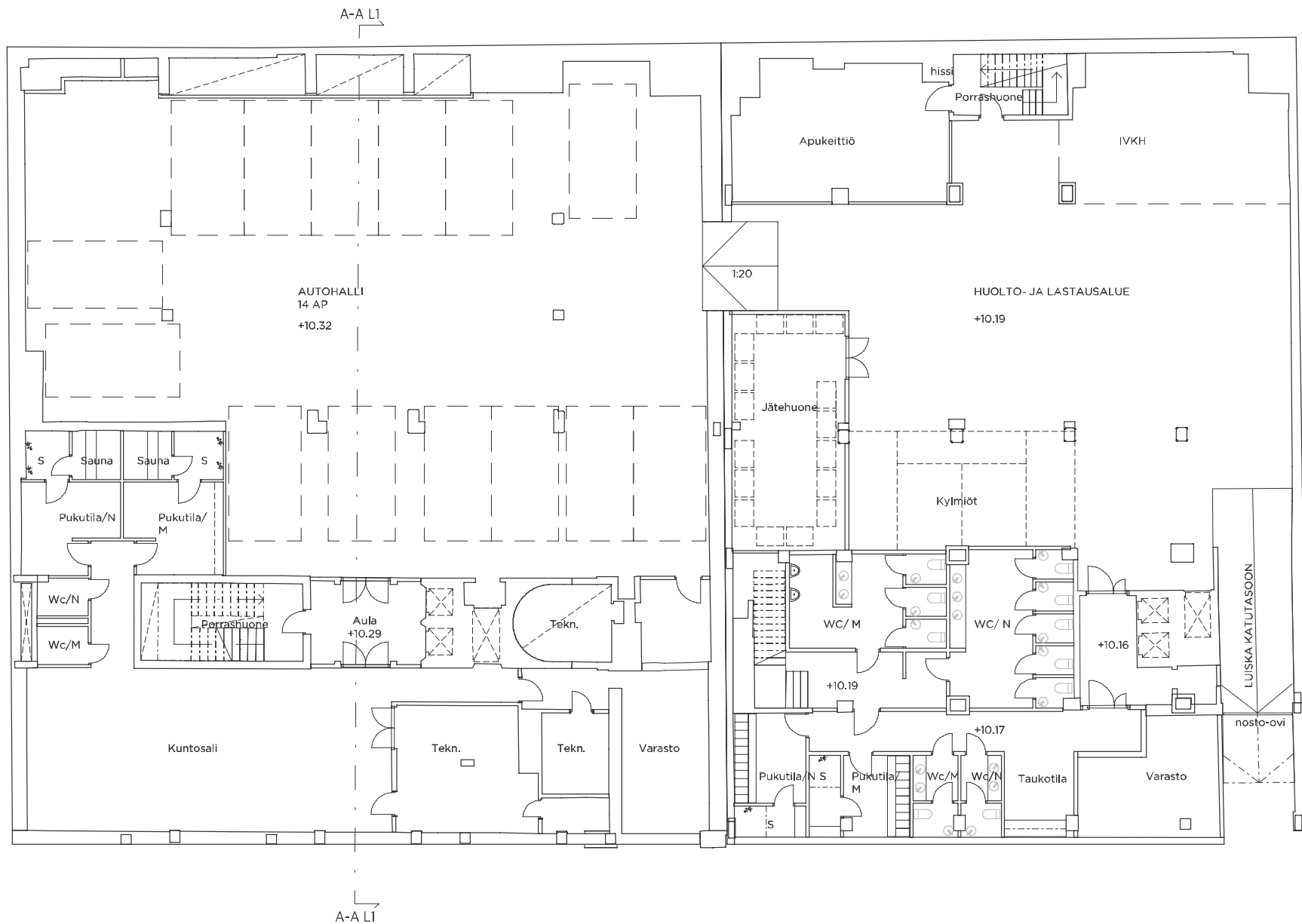
Sisääntuloaulaan liittyvä korkea tila

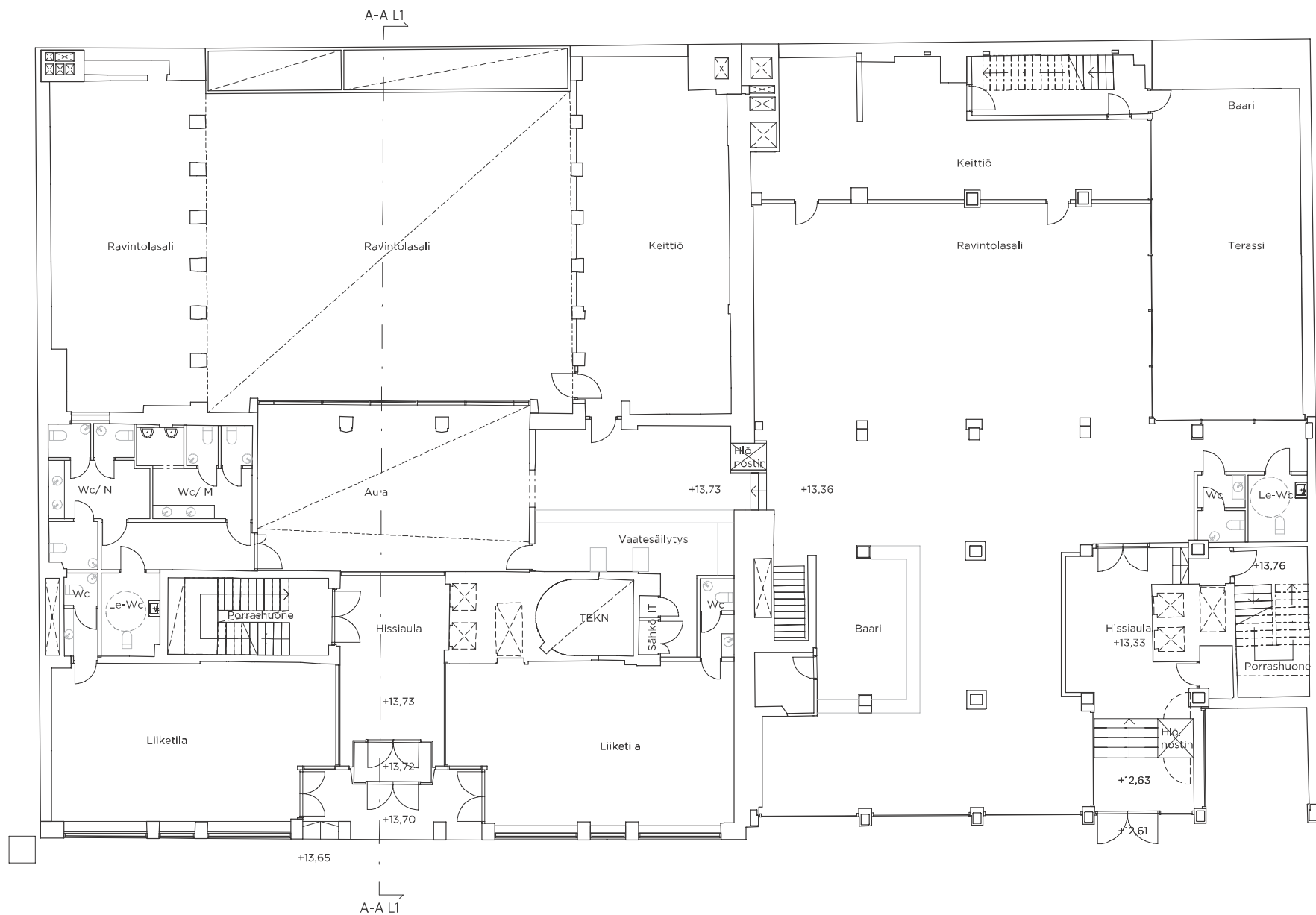


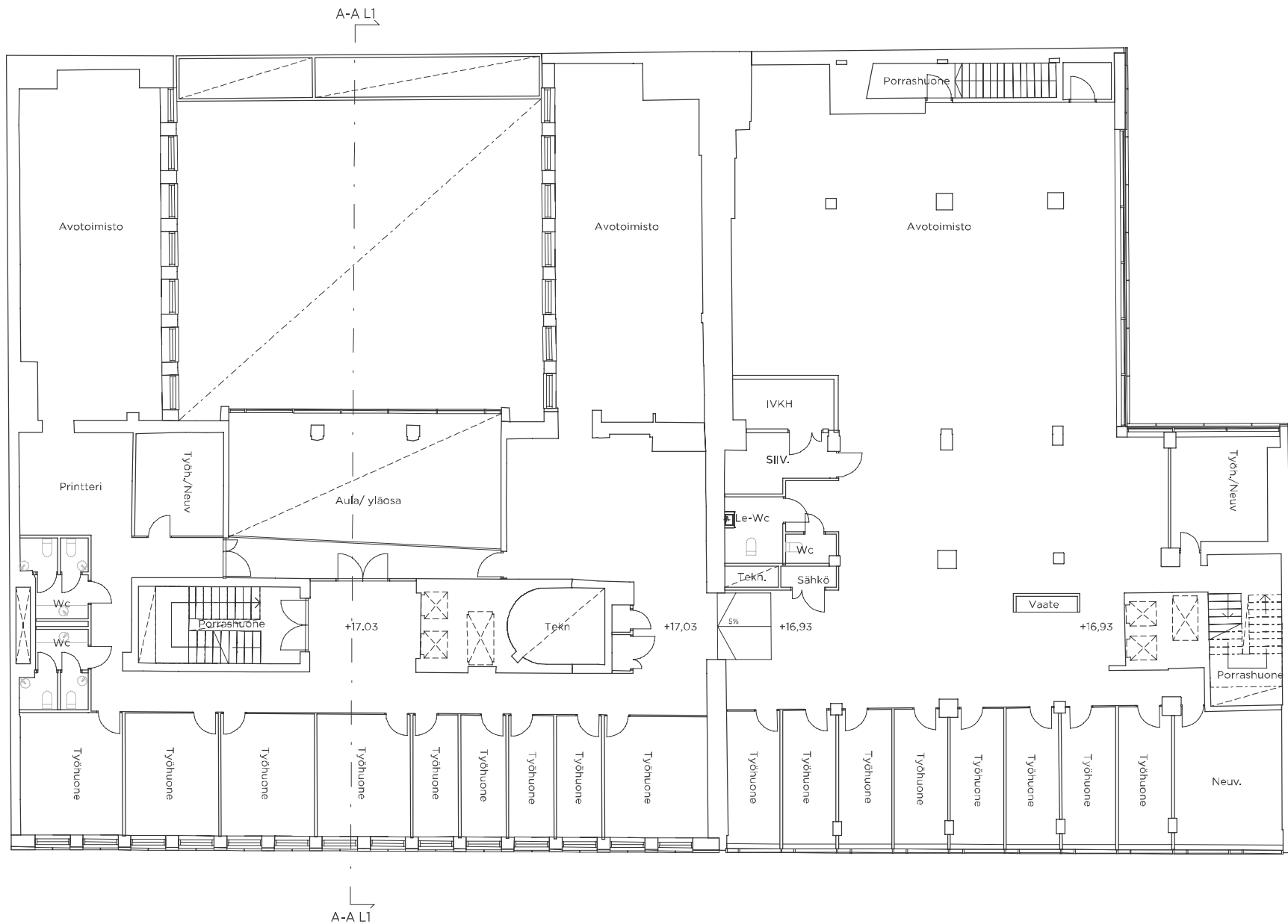
Porrashuone on säilynyt pitkälti alkuperäisessä asussaan. Suojelumääräyksessä edellytetään säilytettäväksi alkuperäiset mosaiikkiseinät, porrasaskelmat ja kaiteet.

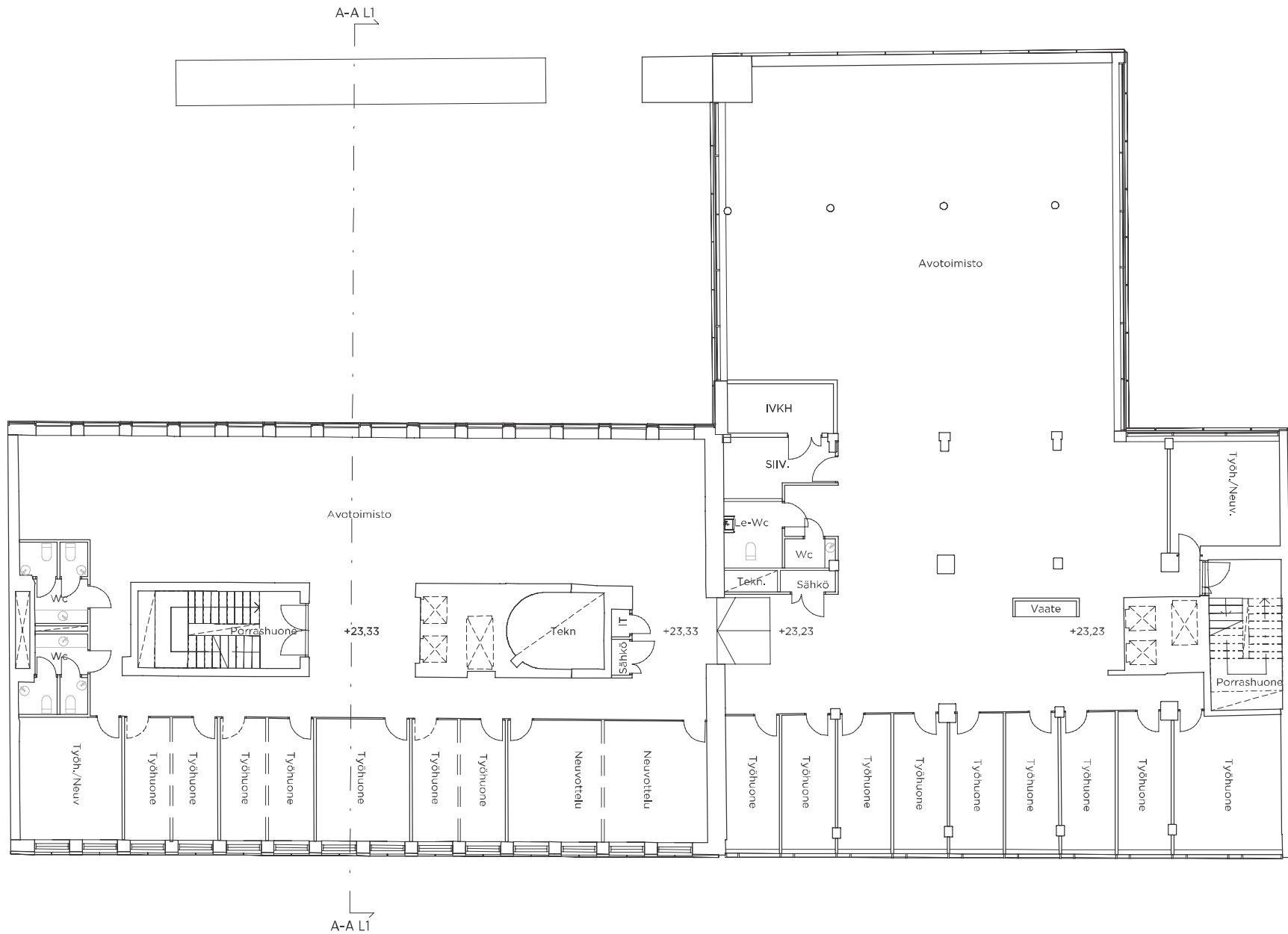
Korkeavuorenkatu 32-34 suunnitelmaluonnos 25.10.2019

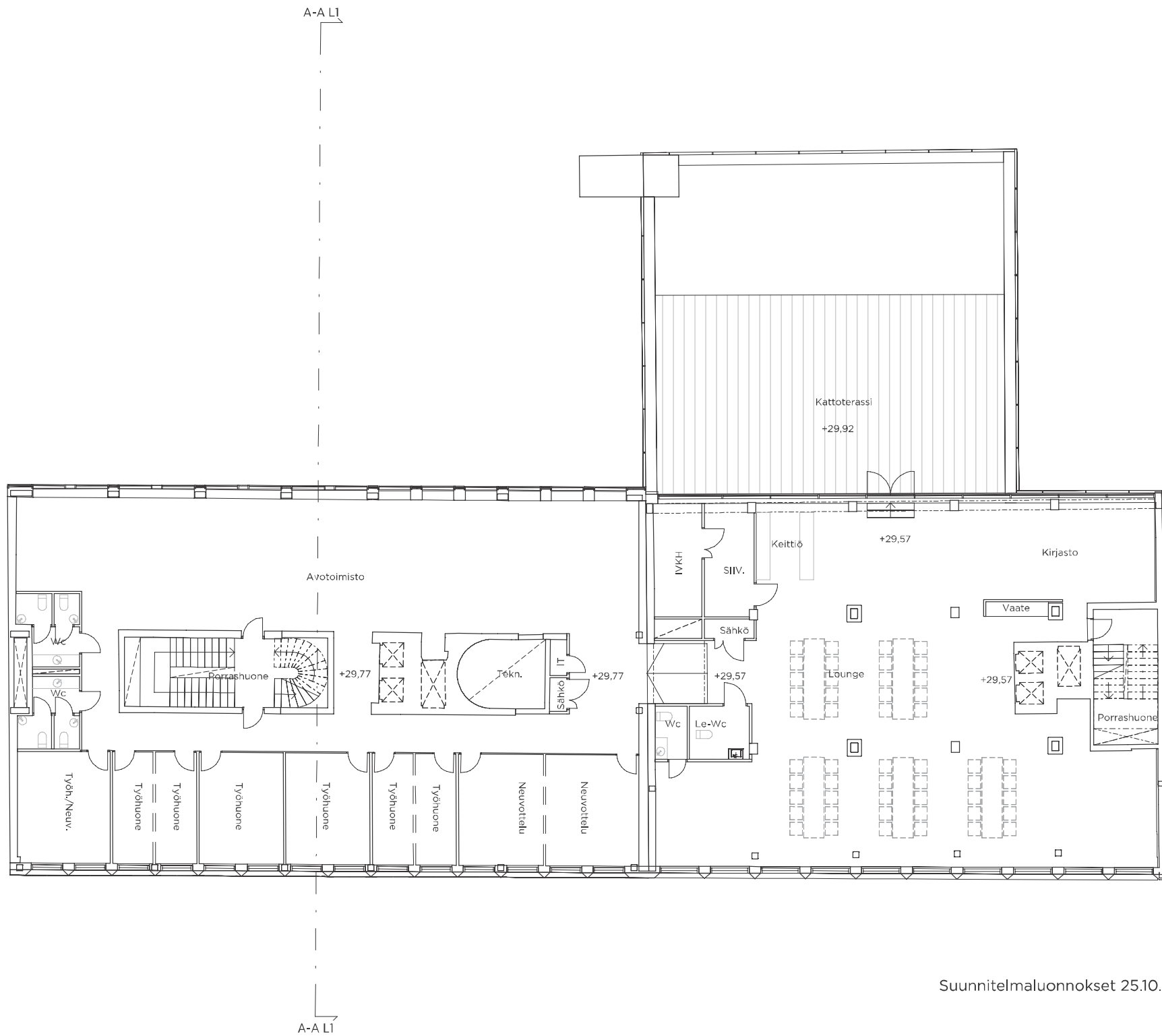


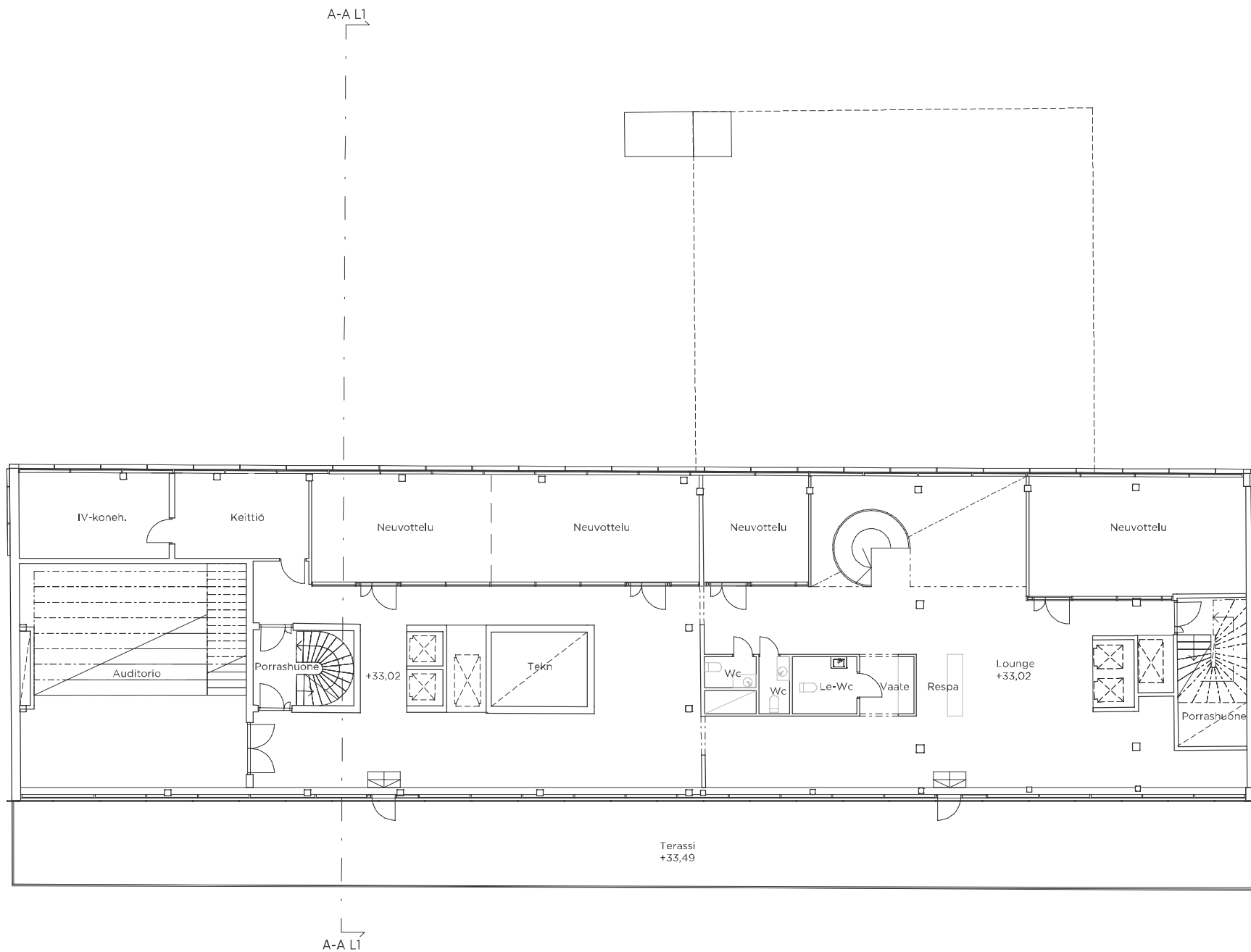


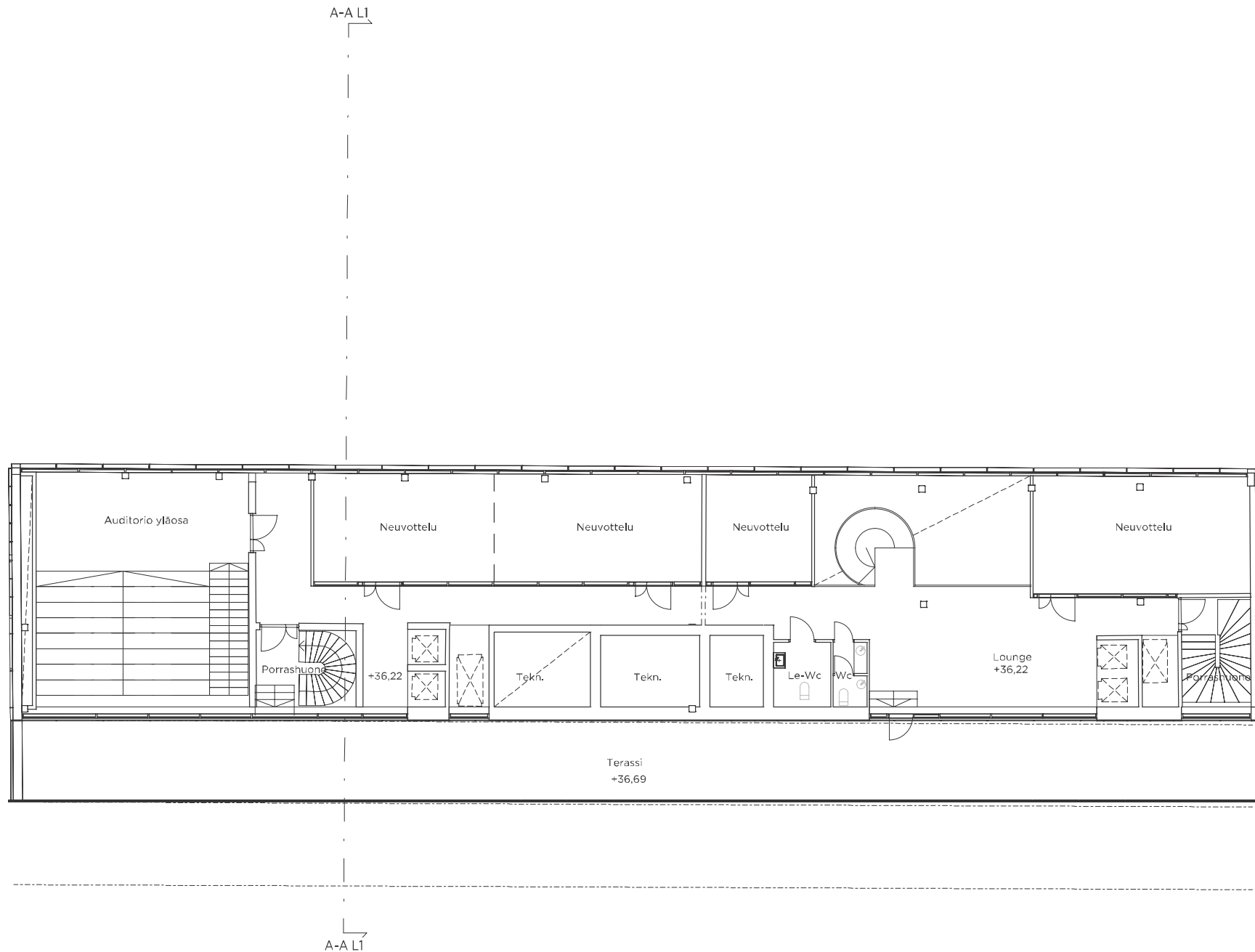


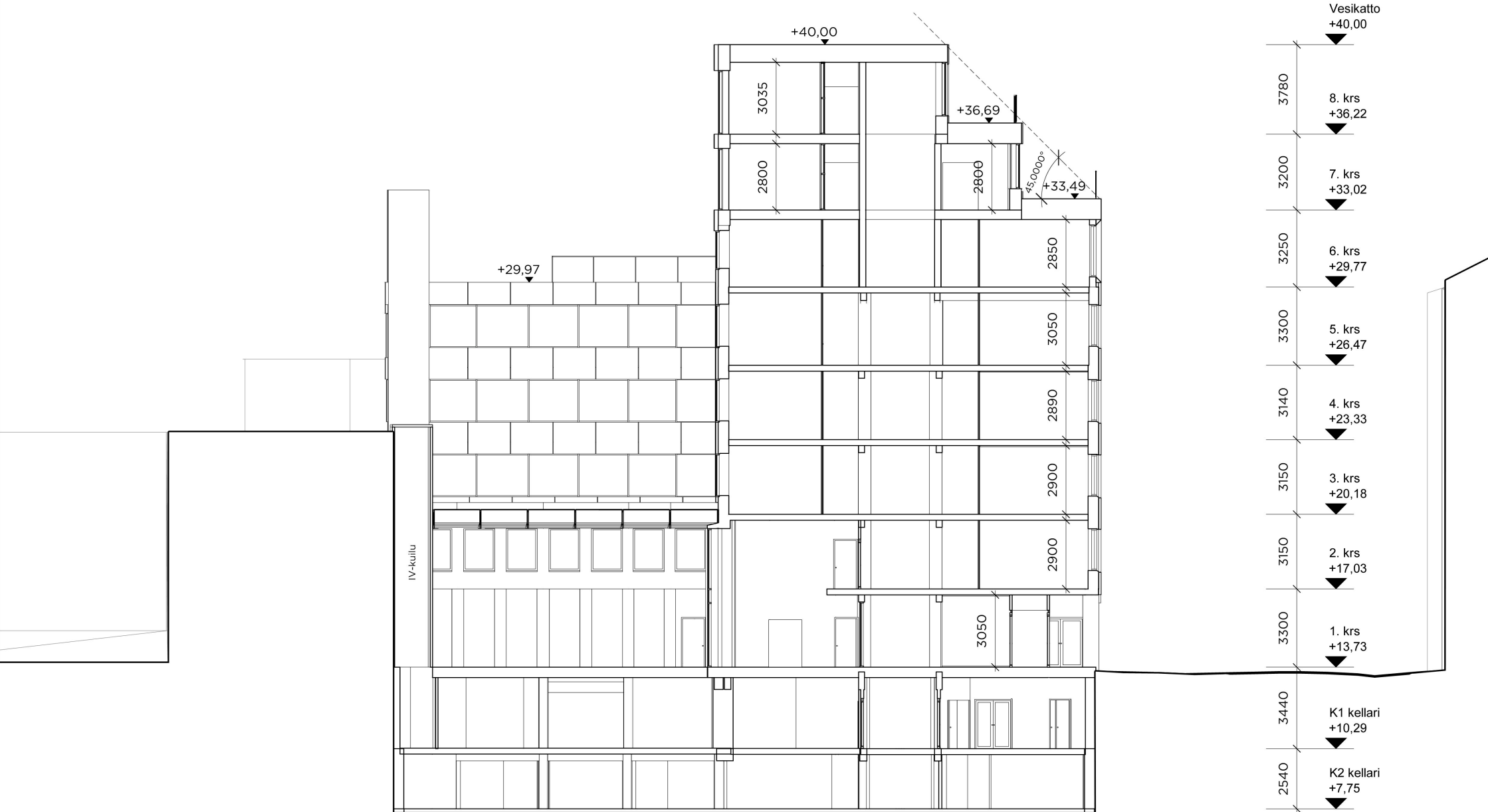






















VARJOTUTKIELMA - KORKEAVUORENKATU 32-34

Kevätpäiväntasaus

08:00



12:00



16:00



Kesäpäivänseisaus

06:00



12:00



18:00



VARJOTUTKIELMA - KORKEAVUORENKATU 32-34

Syyspäiväntasaus

08:00



12:00



16:00



Talvipäivänseisaus

10:00



12:00



14:00

