

KORKEAVUORENKATU 45

3. KAARTINKAUPUNKI KORTTELI 49 TONTTI 3

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



kuva:JKMM arkkitehdit

Asemakaavan selostus

Päivätty
Diaarinumero HEL 2022-010973
Hankenumero 2461_11
Asemakaavakartta nro 12880

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki)
korttelin 49 tonttia 3

Kaavan nimi:
Korkeavuorenkatu 45

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 19.12.2022
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 22.11.–21.12.2023
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Kaartinkaupungissa osoitteissa Korkeavuorenkatu 45.



Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus:

Sinikka Lahti, tiimipäällikkö

Cecilia Aintila, arkkitehti

Kaavapiirtäminen:

Joonas Arponen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu:

Taneli Nissinen, tiimipäällikkö

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Anu Lamminpää, johtava maisema-arkkitehti

Rakennussuojelu:

Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat:

Mikko Tervola, erityisasiantuntija

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, Helsingin kaupunginmuseo:

Juha Vuorinen, tutkija

Hakijataho

Kiinteistö Oy Korkeavuorenkatu 45

Hankesuunnittelu

JKMM arkkitehdit

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	5
Asemakaavan kuvaus	5
Tavoitteet	5
Mitoitus	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne	7
Palvelut	8
Ekologinen kestävyys	8
Suojelukohteet	8
Yhdyskuntatekninen huolto	9
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	9
Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto	10
Suunnittelun lähtökohdat	12
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	16

Liitteet

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

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
 - Palotekninen suunnitelma
 - Kaartinkaupungin ominaispiirreselvitys
 - Elämyksellinen ydinkeskusta - Ydinkeskustan maankäytön kehityskuva 2032
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee kaksiosaista toimistorakennusta, joka sijaitsee Korkeavuorenkadulla, lähellä Esplanadia, osoitteessa Korkeavuorenkatu 45. Sisäpihan rakennusta on tarkoitus korottaa kahdella kerroksella. Kadun puolen rakennus säilyy pitkälti entisellään ja julkisivu sekä joitakin keskeisimpiä sisätiloja suojellaan. Lisäksi sisäpiha katetaan valokatteella. Rakennuskokonaisuus säilyy toimisto- ja liikekäytössä.

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

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

Uutta toimitilakerrosalaa on viitesuunnitelman mukaisessa ratkaisussa n. 1 880 k-m². Kohteen laajentamisen ja modernisoinnin myötä työpaikkamäärä kasvaa n. 100:lla.

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

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

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

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

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten,

että, modernin toimitilan lisääminen liikekeskustassa kehittää alueen elinvoimaisuutta ja tarjoaa paremmat toimintaedellytykset yrityksille. Kaavaratkaisu vastaa yleiskaavan tavoitteeseen kanta-kaupungin ja keskustan kehittämisestä aktiivisesti kaupunkituottavuuden kannalta ja toimitilojen määrän lisäämisestä täydennysrakentamalla.

Kaavaratkaisussa täydennysrakennetaan tiiviiseen keskustaan, olemassa olevaa infrastruktuuria ja liikenneyhteyksiä hyödyntäen. Suunnittelun lähtökohtana sisäpihan rakennuksen laajennus- ja muutostöissä on olemassa olevan rakennusrungon säilyttäminen.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 1 188 m² ja rakennusoikeus 5 880 k-m². Kaavan mukainen tonttitehokkuus on $e = 4,9$.

Kaavaratkaisun myötä tontin asemakaavan mukainen kerrosala kasvaa 2 600 k-m²:llä. Kiinteistöjen yhteenlasketun työpaikkamäärän arvioidaan lisääntyvän n. 100 henkilöllä ja ravintola-asiakaspäämäärän säilyvän ennallaan.

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 yhden tontin, jolla sijaitsee kaksiosainen neljäkerroksinen rakennus. Kadunvarressa sijaitseva, myöhäisjuggendia edustava, vuonna 1913 alun perin asuinrakennukseksi valmistuneen osan on suunnitellut diplomiarkkitehti Albert Alexander Nyberg. 1970-luvulla tilat muutettiin toimistotiloiksi Oskari Salosen säätiölle. Tämän jälkeen tiloissa ovat toimineet Samerka Oy ja Sponda Oy. Arkkitehtitoimisto Simo Järvinen & Co suunnitteli sisäpihalle, vanhan piharakennuksen tilalle uuden toimistorakennuksen, joka valmistui vuonna 1984. Samalla kadunvarren rakennus saneerattiin. Nykyään molemmat rakennukset ovat edelleen toimistokäytössä, jonka lisäksi kadunvarren rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa toimii ravintola.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

Tontille on mahdollista sijoittaa viisi- ja kuusikerroksinen toimistorakennus, johon saa sijoittaa myös liike- ja muita asiakaspalvelutiloja ensimmäiseen kerrokseen sekä ylempään kellarikerrokseen. Korkeavuorenkadun puolella maantasokerroksen tilat on varattava liiketiloiksi. Korttelialueelle ei saa sijoittaa hotellia.

Tontin piharakennusta saa korottaa kahdella kerroksella ja sen ylin sallittu korkeusasema on +36,1. Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin. Tämä ei estä pienempien taloteknisiin asennuksiin liittyvien rakenteiden, kuten piippujen ja luukkujen sijoittamista vesikatolle. Olemassa olevat tekniset rakennelmat, voidaan myös säilyttää tai rakentaa uudelleen nykyiselle paikalle. Ylin sallittu korkeusasema ei myöskään koske auringkopaneeleja.

Korkeavuorenkatu 45:n sisäpihan saa kattaa valoa läpäisevällä katteella, jolloin tila lasketaan kerrosalaan. Tontilla saa olla kaksi kellarikerrosta ja ylempään kellariin saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Liikenne

Lähtökohdat

Korkeavuorenkatu on tonttikatu ja sen liikennemääräksi on arvioitu noin 4 300 ajon. /vrk.

Erottajankatua ja Yrjönkatua pitkin kulkevat Kolmikulma-puiston kohdalla raitiolinja 10 Kirurgin ja Pikku-Huopalahden välillä sekä bussilinja 24 Merikadun ja Seurasaaren välillä.

Kellareissa on tällä hetkellä 8 pysäköintipaikkaa. Tontille on ajoneuvoliittymä Korkeavuorenkadulta sisäpihalle ja autohissiin.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun myötä alueen liikennemäärät eivät olennaisesti muutu. Rakennuksiin saavutaan pääasiassa kävellen ja pyörällä. Rakennuksen edelliset käyttäjät ovat käyttäneet lähiympäristössä sijaitsevaa parkkihallia.

Nykyiset 8 autopaikkaa eivät ole olleet käytössä. Viitesuunnitelman mukaisessa ratkaisussa nämä 8 autopaikkaa, tontin ajoneuvoliittymä Korkeavuorenkadulta sisäpihalle ja autohissi poistuvat.

Kiinteistöjen huoltoliikenne järjestyy Korkeavuorenkadulta.

Kaavaratkaisussa autopaikkojen enimmäismääräksi on asetettu 1 ap / 500 k-m² toimistoa ja 1 ap / 150 k-m² liiketilaa. Pyöräpaikkojen vähimmäismääräksi on asetettu 1 pp / 50 k-m² toimistoa ja liiketilaa.

Palvelut

Lähtökohdat

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

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun seurauksena toimistotilojen määrä alueella kasvaa entisestään ja liiketilojen määrä pysyy vähintään ennallaan.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Alue on tiivistä kantakaupunkirakennetta. Tontilla ei ole hulevesiä viivyttäviä pintoja.

Kaavaratkaisu

Rakennetussa ympäristössä, olemassa olevien palvelujen, julkisten liikenneyhteyksien ja teknisen infrastruktuurin alueella sijaitsevan tontin täydennysrakentaminen on perusteltua. 1980-luvun rakennuksen korjaaminen parantaa sen energiatehokkuutta.

Rakennukseen kohdistuvissa muutostöissä lähtökohtana tulee olla olemassa olevan rakennusrungon säilyttäminen huomioiden kuitenkin tähän liittyvät rakennetekniset seikat sekä rakennusosien elinkaaret. On tiedossa, että rakennuksen muutostöissä joi-tain vesikattorakenteita sekä osa sisäpiharakennuksen runkoa joudutaan kuitenkin purkamaan. Olemassa olevien rakennusrunkojen säilyttäminen vähentää uuden materiaalin tarvetta ja vähentää näin rakentamisesta aiheutuvia hiilipäästöjä.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Lähiympäristössä sijaitsee lukuisia asemakaavalla suojeltuja rakennuksia. Esplanadin puisto kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY 2009).

1913 valmistunut Korkeavuorenkatu 45 kadunvarren rakennus saaneerattiin 1980-luvulla ja suojeltiin kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaana merkinnällä sr-2. Rakennuksessa on säilynyt alkuperäisessä kunnossa pääporrashuone ja tulisijoja.

Kaavaratkaisu

Ennestään suojeltu Korkeavuorenkatu 45 kadunvarren rakennus suojellaan kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaana edelleen merkinnällä sr-2.

Suojelu päivitetään koskemaan rakennuksen julkisivuja ja kadunpuoleista vesikaton lapetta sekä pääporrashuonetta ja alkuperäisenä säilyneitä tulisijoja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.

Rakennuksen ullakko otetaan käyttöön ja pihan puoleista katonlapetta korotetaan. Rakennuksen kerrosluku on kaavassa viisi (V).

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen ei edellytä yhdyskuntateknisen huollon verkostojen lisärakentamista.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Asemakaavan muutos kohdistuu jo rakennetulle tontille, ja tiiviisti rakennetulle korttelialueelle.

Kaavamuutosalueen pohjois- ja länsisivua sivuaa voimassa oleva maanalainen asemakaava 10814, jonka alueella sijaitsee maanalainen pysäköintilaitos. Tilojen ja rakenteiden suojaetäisyydet ulottuvat tasolle -0.7 (N2000).

Voimassa oleva maanalainen asemakaava ja rakennettu ympäristö aiheuttavat rajoituksia tontin rakentamiselle.

Kaavaratkaisu

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

Hanke on laatinut alustavan paloteknisen suunnitelman (Jensen Hughes, 2.6.2023). Suunnitelman perusteella kohteeseen on järjestettävissä vaadittavat palo- ja pelastustekniset ratkaisut.

Asemakaavassa on määrätty, että ennen rakennusluvan myöntämistä on sitovasti sovittava naapurikiinteistöille kohdistuvista palo- ja pelastusturvallisuuden vaatimista yhteyksistä ja suojausratkaisuista.

Rakentamisella ei saa heikentää tontin tai ympäröivien rakennusten palo- ja pelastusturvallisuutta. Lopullinen palo- ja pelastustekninen ratkaisu päätetään rakennusluvan yhteydessä.

Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Suojelumääräys perustuu tehtyyn rakennushistorialliseen selvitykseen. Laajempia kaupunkikuvallisia vaikutuksia on arvioitu viitesuunnitelman sekä Kaartinkaupungin ominaispiirreselvityksen (2023) perusteella. Kaavaratkaisun ilmastovaikutuksia on arvioitu Vähähiilisyyden arviointimenetelmän (HAVA) avulla.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa. Mahdollisista maankäytökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä erillisissä neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun myötä työpaikkamäärä ja toimitilan 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 kellarissa nykyisin sijaitsevat autopaikat poistettaisiin, mutta ne eivät ole olleet käytössä, joten henkilöautoliikenteeseen Korkeavuorenkadulla kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta. Muutostöiden yhteydessä kiinteistön pyöräpysäköintipaikkoja lisätään ja pyöräilyn edellytykset paranevat. Liikenne kantakaupungin alueella saattaa kuitenkin lisääntyä vähäisessä määrin lisääntyneiden työpaikkojen takia.

Huoltoliikenne järjestetään selvityksen mukaan.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Rakennuksen korottaminen tuo uuden kerrostuman keskustan kaupunkikuvaan. Korotuskerrokset eivät kuitenkaan näy

katutasosta.

Korkeavuorenkatu 45:n suojelu edesauttaa säilyttämään alueen arvokasta rakennusperintöä ja katujulkisivujen ajallisesti kerroksellista identiteettiä.

Sisäpihan rakennus edustaa korkealaatuista 1980-luvun arkkitehtuuria ja sen uudistaminen ja laajentaminen, ainoastaan runko osittain säilyttäen vähentää yhden ajallisen kerrostuman tontilta. Kuitenkaan rakennushistoriallisen selvityksen mukaan rakennuksen julkisivulla ei ole historiallista merkitystä.

Maantasokerroksen määrääminen liiketilakäyttöön edesauttaa keskustan kävelyolosuhteiden ylläpitämisessä ja katutilan elävöittämisessä.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Korttelin täydennysrakentaminen olemassa olevaan infrastruktuuriin tukeutuen, vanhojen rakennusten korjaaminen ja rakennusrungon säilyttäminen vähentää rakentamisesta aiheutuvia päästöjä ja materiaalityötä. Keskeinen sijainti tukee liikkumista kestäväillä kulkumuodoilla.

Kaavaratkaisun aiheuttamaa hiilijalanjälkeä on arvioitu käyttäen Helsingin asemakaavojen vähähiilisyyden arviointityökalua (HAVA). Laskuri arvioi esirakentamisen, rakentamisen ja ylläpidon, energiankulutuksen ja liikenteen sekä maaperän ja kasvillisuuden hiilijalanjälkeä ja -kädenjälkeä 50 vuoden tarkastelujaksolla.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta muodostuva arvioitu kokonaishiilipäästö on n. 99,5 tCO₂e 50 vuoden arviointijaksolla. Hiilijalanjäljestä jopa kolmannes muodostuu liikenteestä. Vuosittainen hiilijalanjälki HAVA-työkalulla laskettuna on noin 13,1 kg kerrosneliötä kohden ja vuosittainen hiilikädenjälki noin 1,6 kg kerrosneliötä kohden. Hiilijalanjälki on muihin vastaavalla menetelmällä arvoituihin kaavahankkeisiin nähden keskiverto (keskiarvo 13,9) ja hiilikädenjälki on vertailuarvoa pienempi (keskiarvo 3,4).

Yritysvaikutukset

Tilojen modernisointi ja laajennus vastaavat yritysten toimitilarpeeseen. Alueella on kysyntää toimistoille, liiketiloille ja aivan erityisesti nykyvaatimukset täyttävälle uudelle toimitustilalle.

Alue on voimakkaasti toimitilapainotteinen ja kaavaratkaisu tukee alueen säilymistä ja kasvua elinkeinoelämän keskittymänä. Toimitustilan vajaakäyttö on alueella pieni (9%) verrattuna koko kaupunkiin.

Vaikutukset naapuritonttien olosuhteisiin

Vaikka kaavaratkaisun mahdollistama laajennus ei katutasossa vaikuta näkymiin, ympäröivien rakennusten yläkerroksissa ja katotomaisemassa ne sen sijaan voivat muuttaa näkymiä merkittävästi.

Ympäröivät rakennukset ovat kiinteistötietojen mukaan pääkäyttötarkoitukseltaan lähes yksinomaan toimistorakennuksia Rikhardinkadunkirjastoa lukuun ottamatta. Kuitenkin esimerkiksi Ludviginkatu 3–5:n sekä Korkeavuorenkatu 41:n ylemmissä kerroksissa sijaitsee asuinhuoneistoja, joiden näkymiin korotus voi vaikuttaa. Uudisosa ei sijoitu asuntojen ikkunoiden eteen sillä tavoin, että sillä olisi merkittäviä haitallisia vaikutuksia valaistusolosuhteisiin.

Suunnittelun lähtökohdat

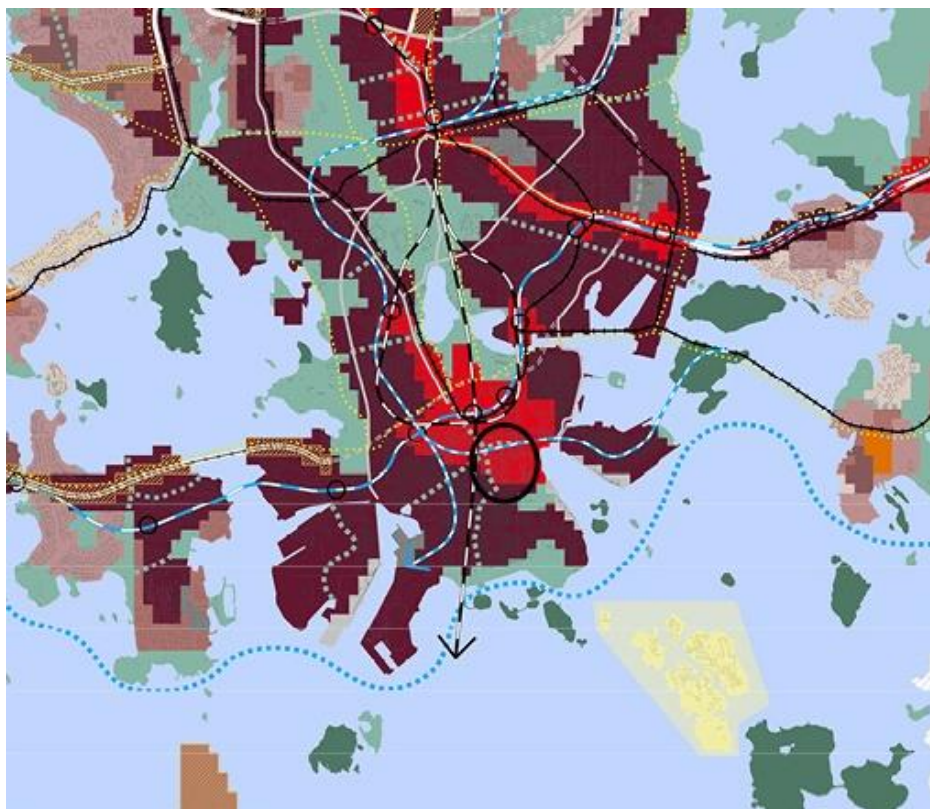
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

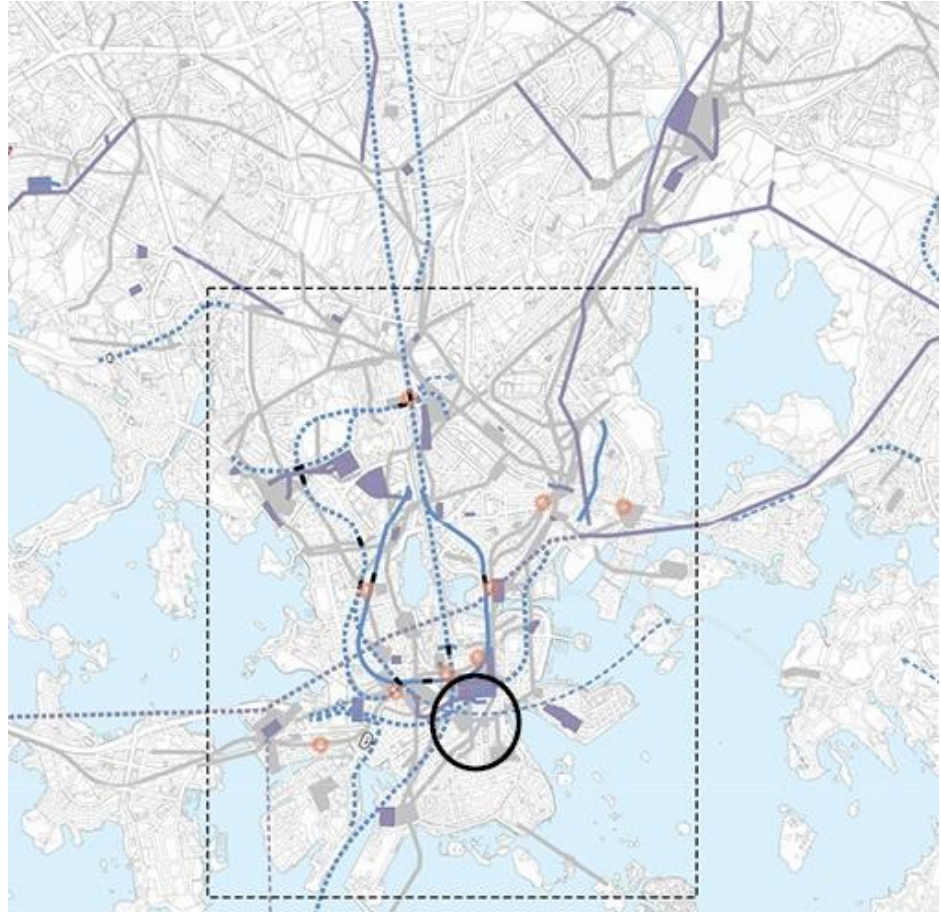
Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava



Kuva 1 Ote Helsingin yleiskaavasta 2016.

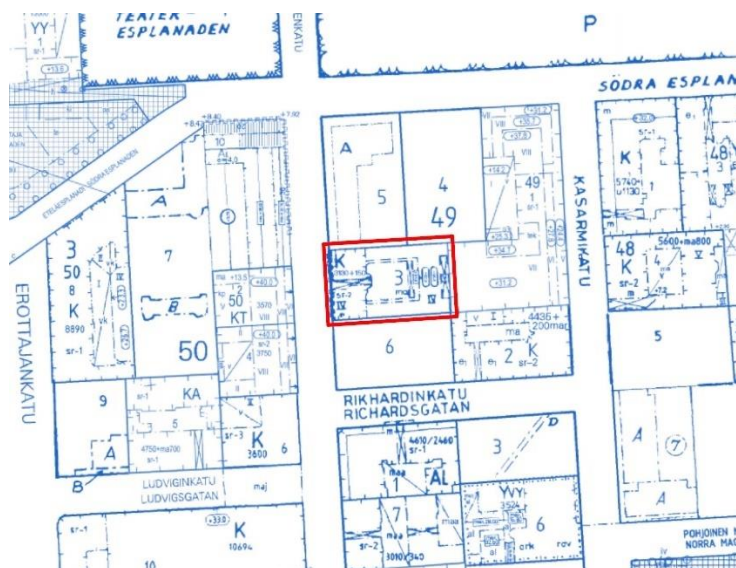
Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on liike- ja palvelukeskusta C1-aluetta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset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



Kuva 2 Ote Helsingin maanalaisesta yleiskaavasta.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) mukaan alueella on nykyisin rakennettuja maanalaisia tiloja sekä aluetta sivuaa myös liikenteen yhteystarve -merkintä, keskustan poikittainen pikaraitiotunneli (Kamppi-Korkeasaari-tunneli). Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat



Kuva 3 Ote ajantasa-asetakaavasta.

Alueella on voimassa asemakaava nro 8535 (vahvistettu 4.6.1982). Kaavan mukaan alue on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Uudisrakennuksen maksimiräystäskoroksi on määrätty +30.5.

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

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rajattu rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi. Rakennuskielto koskee rakennusten maantaso- ja 1. kerroksissa sijaitsevien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Muut suunnitelmat ja päätökset

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

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushuone 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 2022 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/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Kamppi-Eira -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 16.01.–3.2.2023 seuraavissa paikoissa:

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

Asukastilaisuus pidettiin 19.01.2023 Rikhardinkadun kirjastossa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat paloteknisen suunnitelman laatimiseen, suojeltavan rakennuksen suojelumääräykseen, korotuksen merkitykseen ennakkotapauksena piharakennusten korottamisten sallimisesta ja niiden yhteisvaikutuksesta

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

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

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

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

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

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

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

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

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen

Helsingissä, 22.11.2023

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 24.10.2023
Kaavan nimi Korkeavuorenkatu 45
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 16.01.2023
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 09112880
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,1188 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,1188

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	0,1188	100,0	5880	4,95	0,0000	2600
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1188	100,0	5880	4,95	0,0000	2600
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					

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1188	100,0	5880	4,95	0,0000	2600
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1188	100,0	5880	4,95	0,0000	2600
K	0,1188	100,0	5880	4,95	0,0000	2600
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Korkeavuorenkatu 45 asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 19.12.2022

Diaarinumero HEL 2022-010973
Hankenumero 2461_11
Oas 1634-00/22

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään, miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.



Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta.

Tiivistelmä

Kaartinkaupungissa, osoitteessa Korkeavuorenkatu 45 suunnitellaan toimistokiinteistön sisäpiharakennuksen laajentamista ja kottamista kahdella kerroksella.

Kaavoittaja on tavattavissa torstaina 19. tammikuuta klo 17–19 Rikhardinkadun kirjastossa.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee yhtä tonttia osoitteessa Korkeavuorenkatu 45.

Kaavaratkaisulla on tarkoitus mahdollistaa toimistotilan lisärakentaminen ja modernisointi ja siten edistää kaupunkistrategian mukaisesti keskustan työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensiteetin kasvua.

Sisäpihan puolen rakennusta on tarkoitus laajentaa ja korottaa kahdella kerroksella. Korotuksen räystäskorkeus ei ylitä naapurirakennusten räystäskorkeutta. Samalla sisäpiha muutetaan lasikatteiseksi valopihaksi. Kadun puoleinen rakennus säilyy ennallaan ja sen suojelumerkintää päivitetään. Muutokset eivät näy katukuvassa.

Osallistuminen ja aineistot

Suunnitelmista voi keskustella kaavoittajan kanssa torstaina 19.1.2023 Rikhardinkadun kirjastossa (Rikhardinkatu 3). Kaavoittaja on paikalla klo 17–19 välisenä aikana.

Esitetyistä kommentteista ja kysymyksistä laaditaan muistio, joka tallennetaan kaupungin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>, hankkeen valmisteluaineiston asiakirjoihin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon (viitesuunnitelma) voi tutustua 16.1.–3.2.2023 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa

<https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot>.

Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan asiakaspalvelupisteen aukioloajat verkosta. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 3.2.2023**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään Helsingin kaupungin kirjaamoon (Pohjoisesplanadi 11–13) sähköpostiosoitteeseen helsinki.kirjaamo@hel.fi tai postiosoitteeseen Helsingin kaupunki, kirjaamo, kaupunkiympäristön toimiala, PL 10, 00099 Helsingin kaupunki.

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
 - Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry
 - Helsingin seudun kauppakamari
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - kaupungin pelastusviranomainen
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Vaikutusten arviointi

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

Suunnittelun taustatietoa

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1982) alue on merkitty Liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K).

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu Liike- ja palvelukeskusta C1-alueeksi, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asuminen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Suunnittelualuetta koskevia päätöksiä ja selvityksiä sekä rakennuskielto:

- Keskustavisio (kaupunginhallitus, 25.1.2021)
- alueella on voimassa kantakaupungin rajattu rakennuskielto nro 12691, joka koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsiin myymälä-, liike- ja toimitiloihin muuttamista asuinkäyttöön.

Kohde sijaitsee Helsingin keskustassa Esplanadin puiston vieressä, saavutettavuudeltaan erinomaisella paikalla ja kävelyetäisyydellä ydinkeskustan palveluista. Lähiympäristö on kaupunkivallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta.

Tontilla sijaitsee nykyisin 4-kerroksinen toimistotalo, joka koostuu 1913 valmistuneesta katurakennuksesta sekä 1984 valmistuneesta U:n muotoisesta pihasiipirakennuksesta. Katutasossa Korkeavuorenkadun puolella on ravintola- ja muuta liiketilaa.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

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

Liikenne

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

Teknistaloudelliset asiat

Mikko Tervola, insinööri, p. (09) 310 44131, mikko.tervola(a)hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Anu Lamminpää, johtava maisema-arkkitehti, p. (09) 310 37258 anu.lamminpaa(a)hel.fi

Rakennussuojelu

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217, sakari.mentu(a)hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (<https://www.hel.fi/suunnitelmavahti>) sekä sosiaalisen median kanavissa (<https://www.facebook.com/kaupunkiymparisto> ja <https://twitter.com/helsinkikymp>).

Helsingissä 19.12.2022

Janne Prokkola
yksikön päällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 16.1.–3.2.2023, kaavoittaja on tavattavissa 19.1.2023 Rikhardinkadun kirjastossa, Rikhardinkatu 3
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Kamppi-Eira -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Ehdotus

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



Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta loppuvuodesta 2023
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana sekä niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen
- hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.



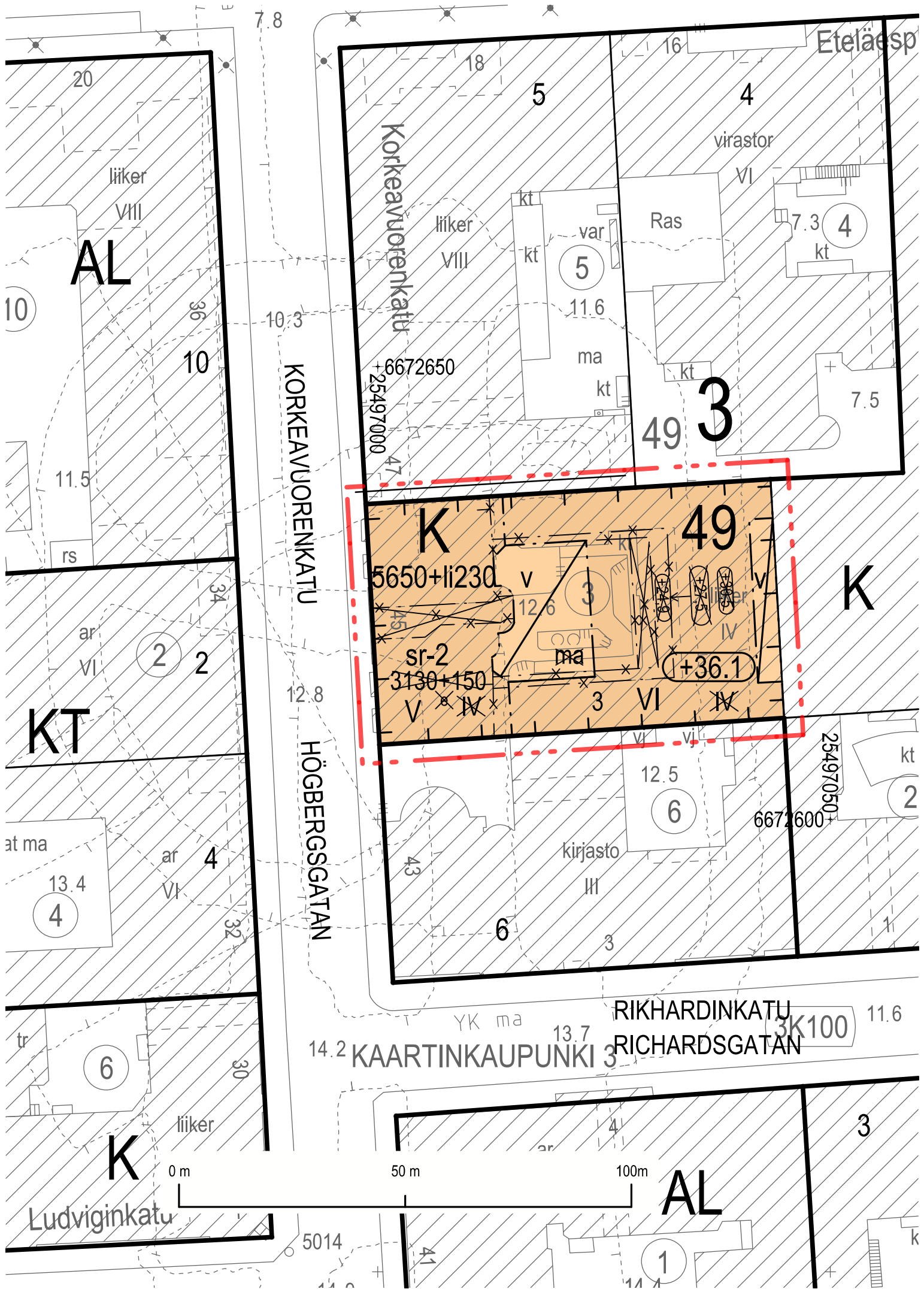
Sijaintikartta
Korkeavuorenkatu 45

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



Ilmakuva
Korkeavuorenkatu 45

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



AL

Korkeavuorenkatu

KORKEAVUORENKATU

HÖGBERGSGATAN

K

49

K

KT

2

2

4

4

6

32

K

43

6

6

25497050

6672600

kt

2

YK ma

RIKHARDINKATU

RICHARDSGATAN

KAARTINKAUPUNKI

3K100

11.6

Ludviginkatu

AL


5014


41


1

k


ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Korttelialueelle ei saa sijoittaa hotelleja.

 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.

49 Korttelin numero.

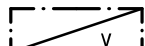
3 Ohjeellisen tontin numero.

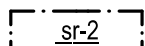
5650+li230 Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoi-
keuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen
luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituk-
sen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku
liiketilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.

V Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuk-
sen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

 Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.

 Rakennusala.

 Valokatteinen tila. Tontin osan saa kattaa valo läpäise-
vällä katolla ja tilaan saa sijoittaa rakennuksen pääkäyttö-
tarkoituksen mukaisia tiloja. Valokatteinen tila ei saa nou-
sta korttelin muita rakennuksia korkeammalle.

 Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvalli-
sesti arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee raken-
nuksen julkisivuja ja kadunpuoleista vesikaton lapetta se-
kä pääporrashuonetta ja alkuperäisenä säilyneitä tulisijoja.
Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät
saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä.
Rakennusta ei saa purkaa.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Korkeavuorenkadun puolella maantasokerroksen tilat
on varattava liiketiloiksi.

Vähintään yksi maantasokerroksen liiketiloista on varus-
tettava rasvanerottelu- ja katon ylimmän tason ylä-
puolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Rakennukseen saa rakentaa enintään kaksi kellarikerrosta.

Ylemmään kellarikerrokseen saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen
mukaisia tiloja.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida ra-
kennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.

Korotuksen julkisivujen arkkitehtuuri tulee sovittaa ympäristön ar-
vokkaaseen kaupunkikuvaan ja julkisivumateriaalien tulee olla kor-
keatasoisia.

Suuret yhtenäiset pystysuuntaiset lasipinnat ja mahdolliset lasikai-
teet kattokerroksissa tulee käsitellä kuvioinnilla tai muutoin siten,
että käsittely vähentää lintujen törmäysriskiä.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Palo- ja pelastusjärjestelyistä on sovittava sitovasti ennen raken-
nusluvan myöntämistä.

RAKENNETTAVUUS

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, että
niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa rakennuksille,
muille maanalaisille tiloille tai rakenteille eikä kaduille ja katupuu-
istutuksille, eikä haittaa tai vahinkoa kunnallistekniikan verkostoille.

ILMASTONMUUTOS – HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Rakennukseen kohdistuvissa muutostöissä lähtökohtana tulee olla
olemassa olevan rakennusrungon säilyttäminen.

Uudisosan energiatehokkuuden tulee olla vähintään 20 % parempi
kuin voimassa olevissa säädöksissä kyseiselle käyttötarkoitustu-
kalle energiatehokkuuden vähimmäistasoksi on asetettu.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrät ovat:
– liiketilat enintään 1 ap/500 k-m²
– toimistot enintään 1 ap/150 k-m²

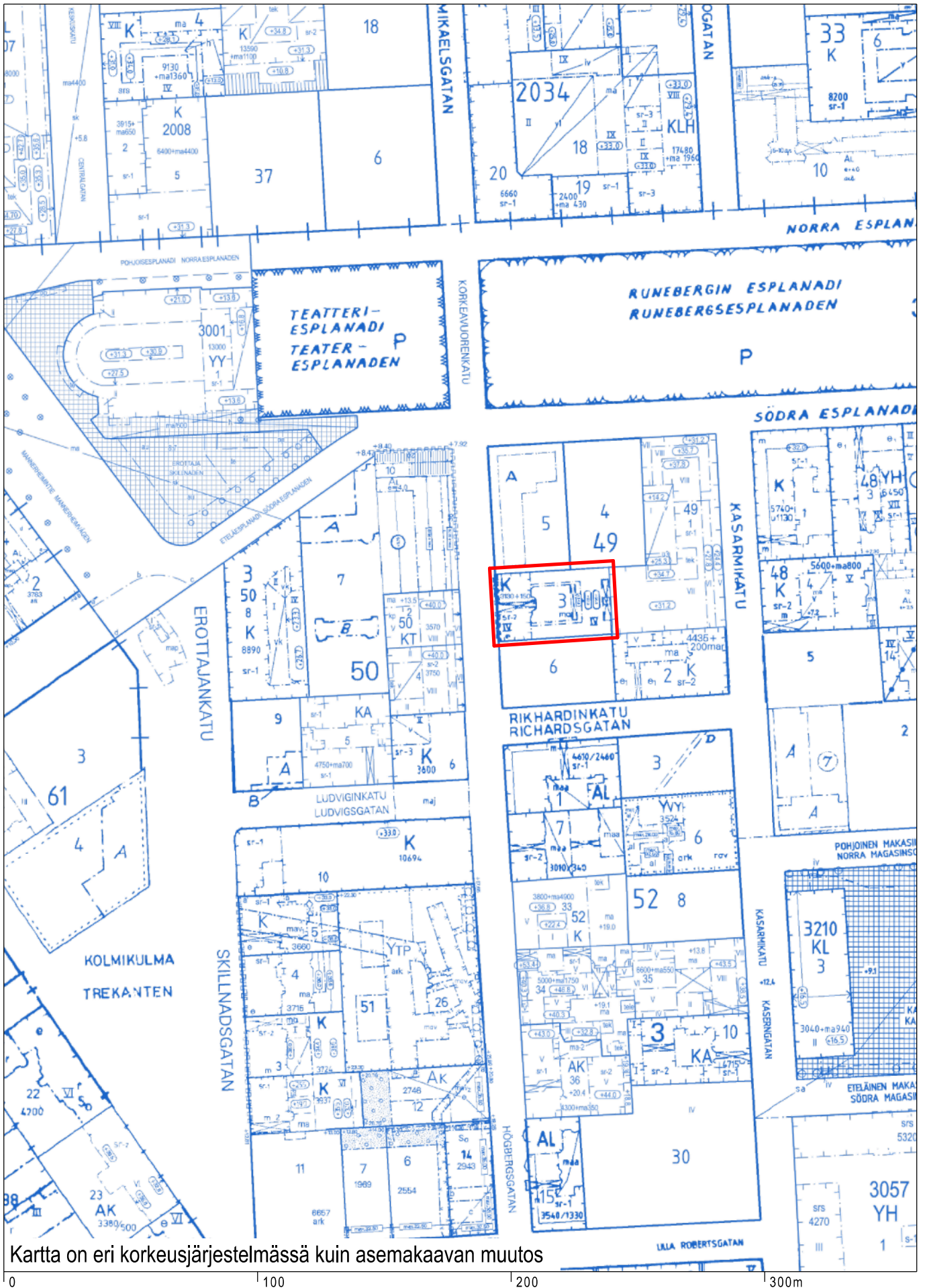
Pyöräpaikkojen määrät ovat:
– liiketilat vähintään 1 pp/50 k-m²
– toimistot vähintään 1 pp/50 k-m²

Pyöräpaikoista vähintään 50 % on oltava katetussa ja lukitta-
vissa olevassa tilassa.

– vieraspysäköinti vähintään 1 pp/1000 k-m²

TONTTIJAKO

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava
erillinen tonttijako.



Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos

Ote ajantasa-asemakaavasta
 Korkeavuorenkatu 45

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus

Kuvaliite suojelukohteista

Korkeavuorenkatu 45



Korkeavuorenkadun varrelle sijoittuu vuonna 1913 valmistunut asuinrakennus. Se on jo suojeltu nykyisessä asemakaavassa.

Kaavaratkaisussa rakennukselle annetaan suojelumerkintä sr-2 ja suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja kadunpuoleista vesikaton lapetta sekä pääporrashuonetta ja alkuperäisenä säilyneitä tulisijoja.

Valokuva: Sponda

Tontille Korkeavuorenkatu 45 valmistui vuonna 1913 asuinrakennus, joka edustaa myöhäisjugendia ja sen on suunnitellut diplomiarkkitehti Albert Alexander Nyberg. Rakennus korvasi aiemmin tontilla sijainneen puurakennuksen. 1970-luvulla rakennus muutettiin toimistokäyttöön ja saneerattiin. Samaan aikaan vanha sisäpiharakennus korvattiin uudella toimistorakennuksella vuonna 1984. Tilojen muutettua toimistotiloiksi 1970-luvulla, niissä ovat toiminteet Oskari Salosen säätiö, Samerka Oy ja Sponda Oy.



Rakennuksen pääporrashuone (vasemmalla) ja alkuperäisenä säilyneet tulisijat (oikealla) suojellaan kaavassa.

Valokuvat: Intecon

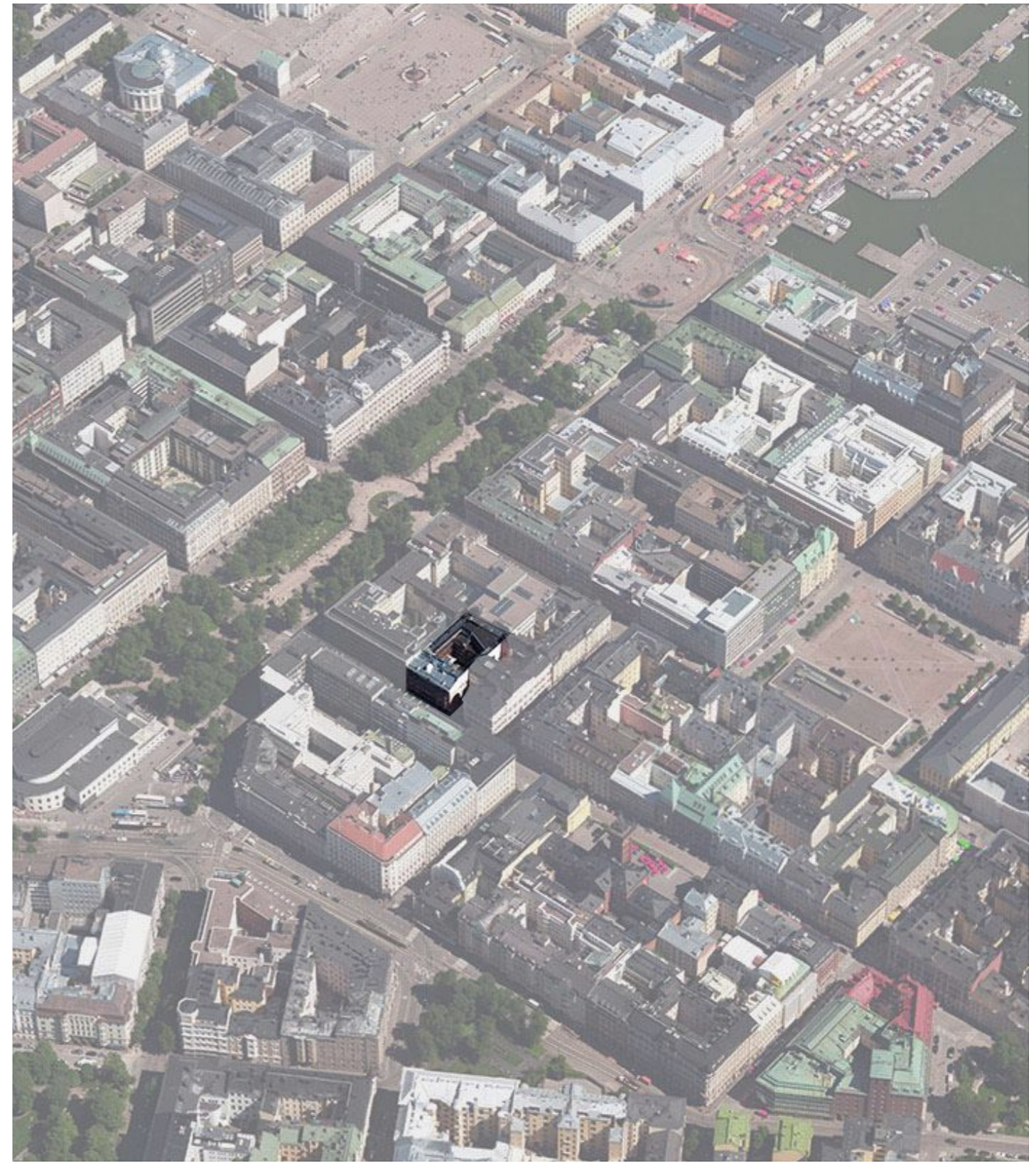


KORKEAVUORENKATU 45

Asemakaavamuutoksen viitesuunnitelma



Suunnittelualue ja nykyinen rakenne 1:5000



Viistoilmakuva



Sisäpihan vanha ja uusi osa



Korkeavuorenkatu, Daniel Nyblin 1890, HKM



Korkeavuorenkatu, Signe Brander 1908, HKM



Korkeavuorenkatu, Esko Toivari 2002, HKM



Purettu piharakennus, Jan Alanco HKM 1982



Lisärakennus, valokuvaaja Simo Rista 1986



Lisärakennus Arkkitehtitoimisto Simo Järvinen & Co, 1984



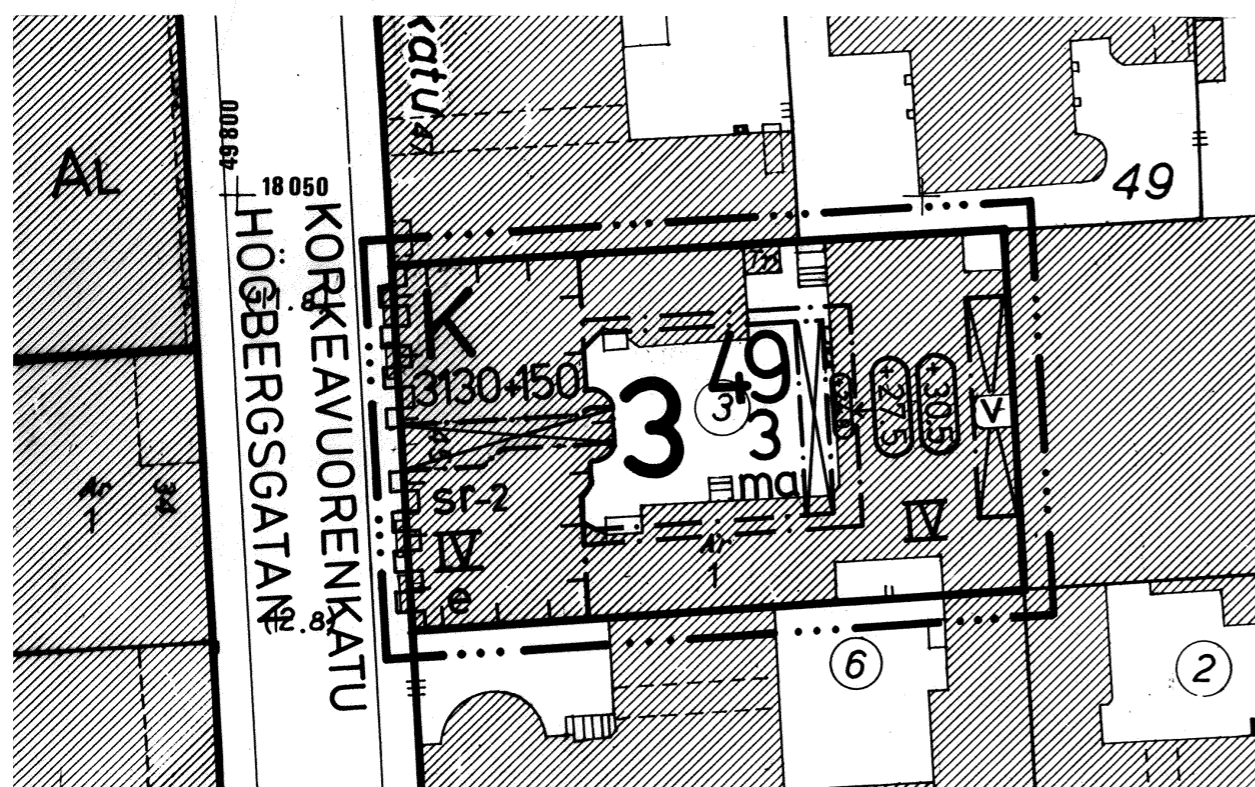
Korkeavuorenkatu 45, arkkitehti Albert Alexander Nyberg, 1913

HELSINKI

3. KAUPUNGINOSA
KAARTINKAUPUNKI
KORTTELI 49
TONTTI 3
ASEMAKAAVAN MUUTOS
1:500

HELSINGFORS

3 STADSDELEN
GARDESSTADEN
KVARTER 49
TOMT 3
STADSPLANEÄNDRING
1:500



0 10 20 30m 1:500	
HELSINGIN KAUPUNGIN KIINTEISTÖVIRASTON KAUPUNKIMITTAUSOSASTO HELSINGFORS STADS FASTIGHETSKONTORS STADSMÄTNINGSÄVDELNING	
karttoitus: kartläggning: 10/19 81 49/8 8	Pohjakartta täyttää asetuksen n:o 91/1960 vaatimukset Baskartan fyller föreskrifterna i förordningen nr 91/1960 20/11 19 81 piiri-insinööri / distriktsingenjör

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

2 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Eri kaavamääräysten alaisten alueen osien välinen raja.

3

Kaupunginosan numero.

49

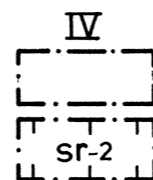
Korttelin numero.

3

Tontin numero.

3130+150

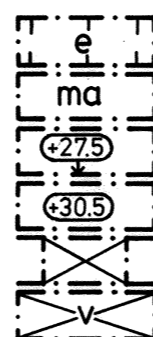
Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa tontille sallitun liike- ja toimistokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku ensinmainitun kerrosalan lisäksi sallitun läpinäkyvällä lasikatolla katetun valopihan sekä likimääräiseen tasoon +25.0 sijoitettavan henkilökunnan sauna- ja sosiaalitilojen kerrosalan neliömetrimäärän.



Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Rakennusala.

Suojeltava rakennus. Rakennusala, jolla sijaitsee kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman pakottavaa syytä purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- ja muutostöitä, jotka tarvelevät katujulkisivujen tyyliä tai kadunpuoleisen vesikaton perusmuotoa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä on rakennus lisärakentamis- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.



Rakennusala, jolla katutasoon saa sijoittaa ainoastaan myymälä- ja ravintolatilaa.

Maanalainen tila.

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

Rakennuksen tai sen osan vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

Kulkuaukko rakennuksessa.

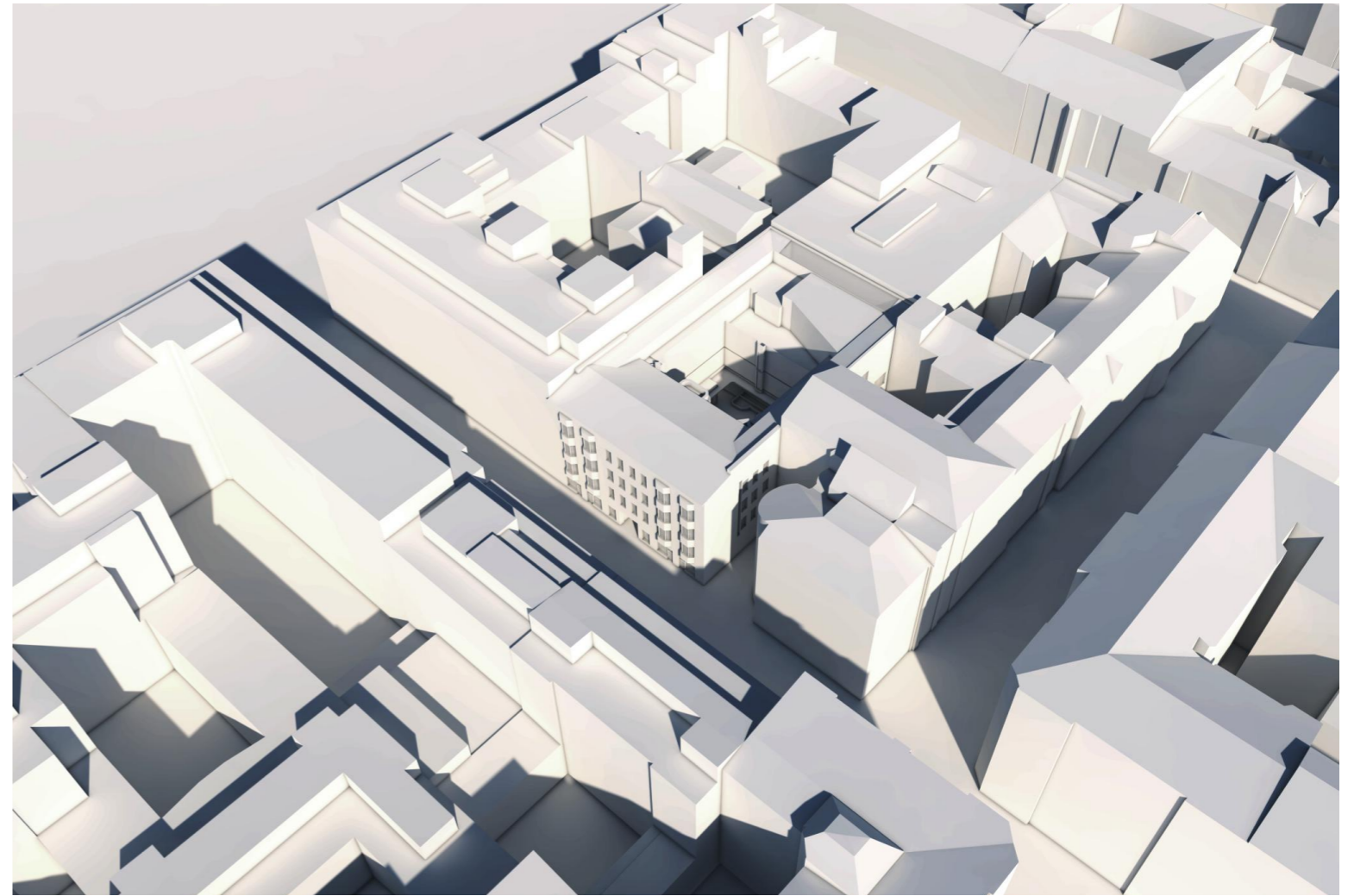
Rakennusalan osa, jolle saadaan sijoittaa ainoastaan valoaukko likimääräisten tasojen +12.0 ja +30.5 välille. Valoaukko tulee kattaa läpinäkyvällä lasikatolla. Valopihan saa sisustaa vain istutusalueeksi.



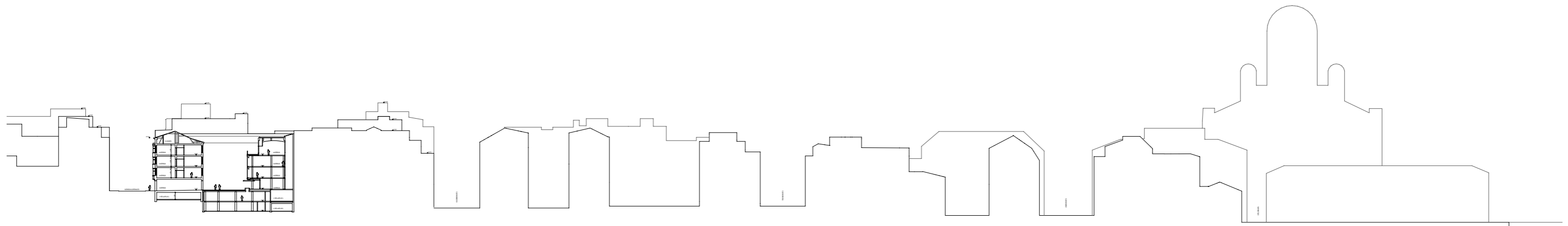
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymiä.

Tontin autopaikkavelvollisuus on 4 autopaikkaa. Tontille saadaan sijoittaa enintään 8 autopaikkaa. Niistä enintään 4 saadaan sijoittaa pihalle ja loput tulee sijoittaa maan alle.





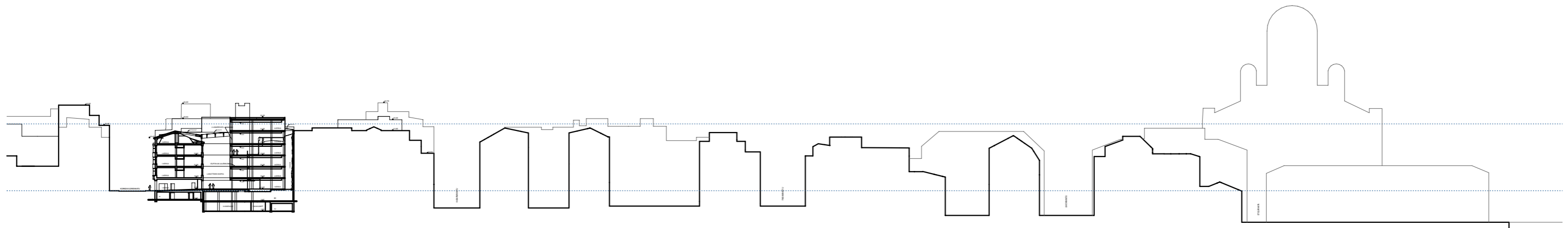
Viistoilmakuva, nykytilanne



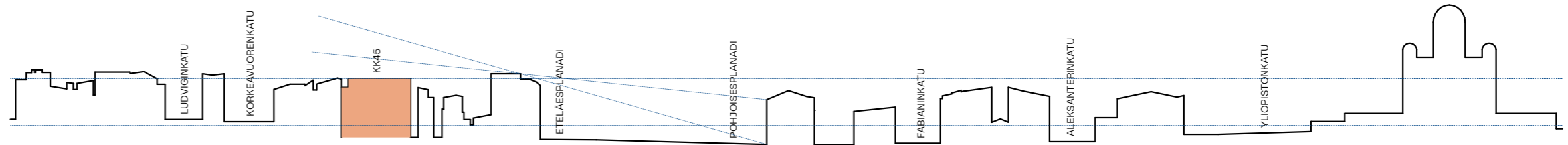
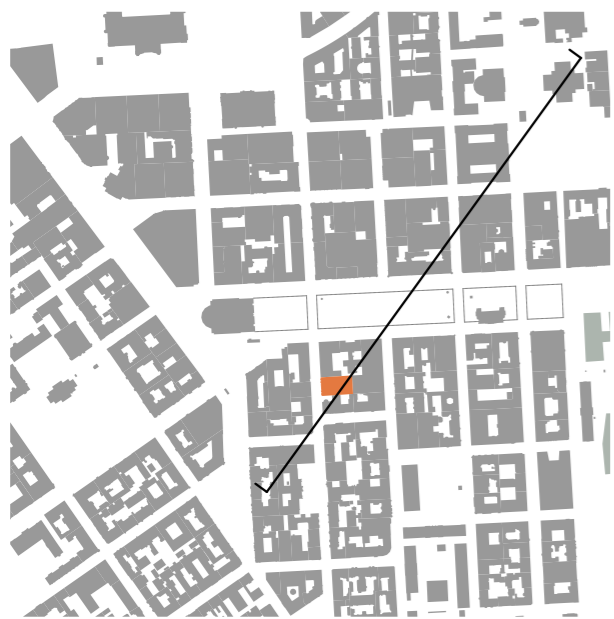
Alueleikkaukset, nykytilanne



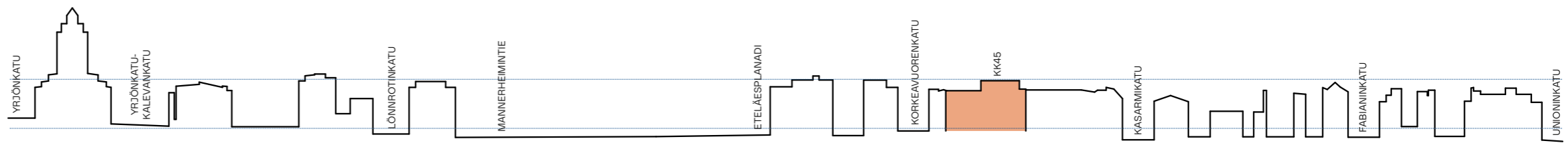
Viistoilmakuva, suunnitelma, periaatekuva



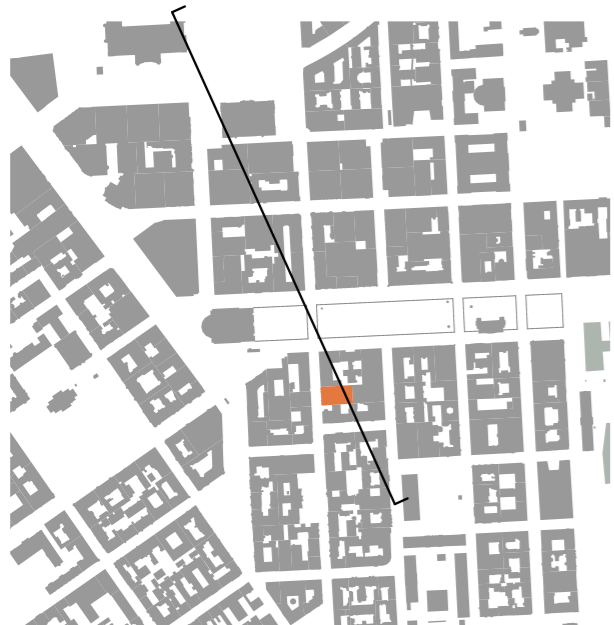
Alueleikkaukset, suunnitelma



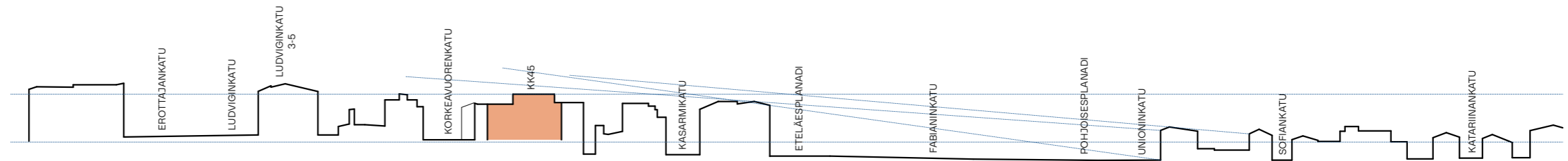
K45 - HELSINGIN TUOMIOKIRKKO



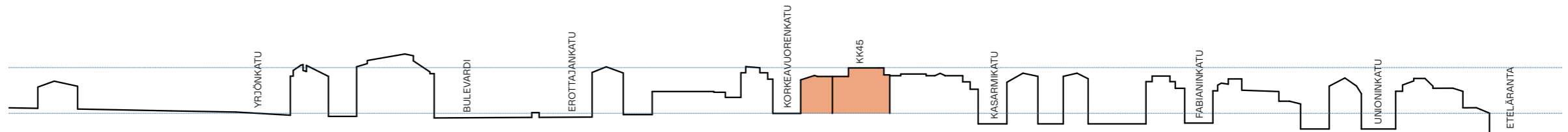
TORNI-HOTELLI - K45



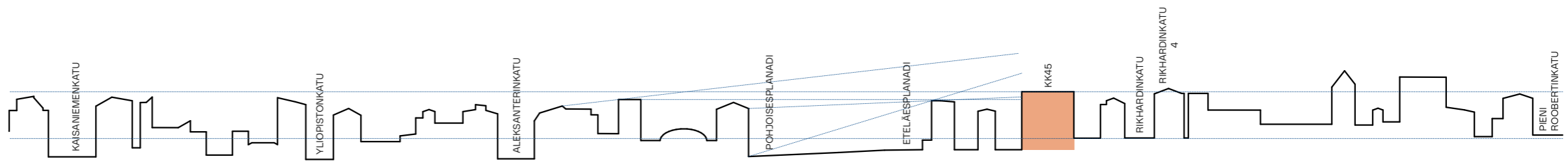
RAUTATIEASEMAN KELLOTORNI - K45



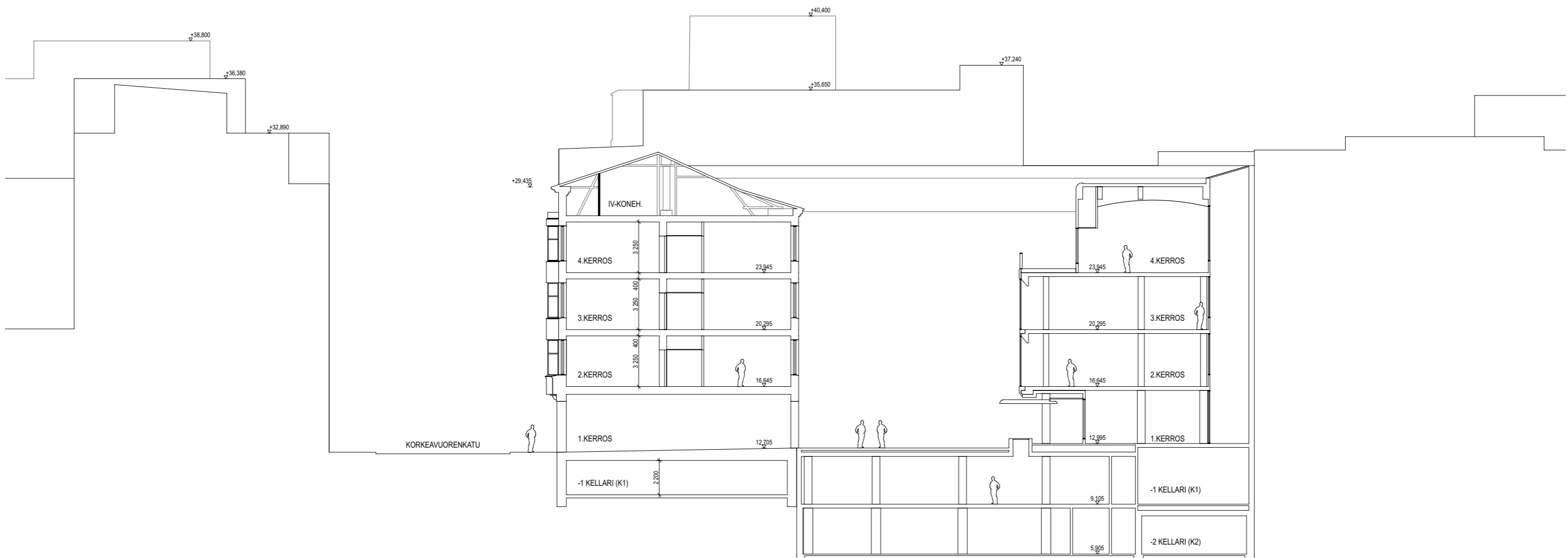
LUDVIGINKATU 3-5 - K45

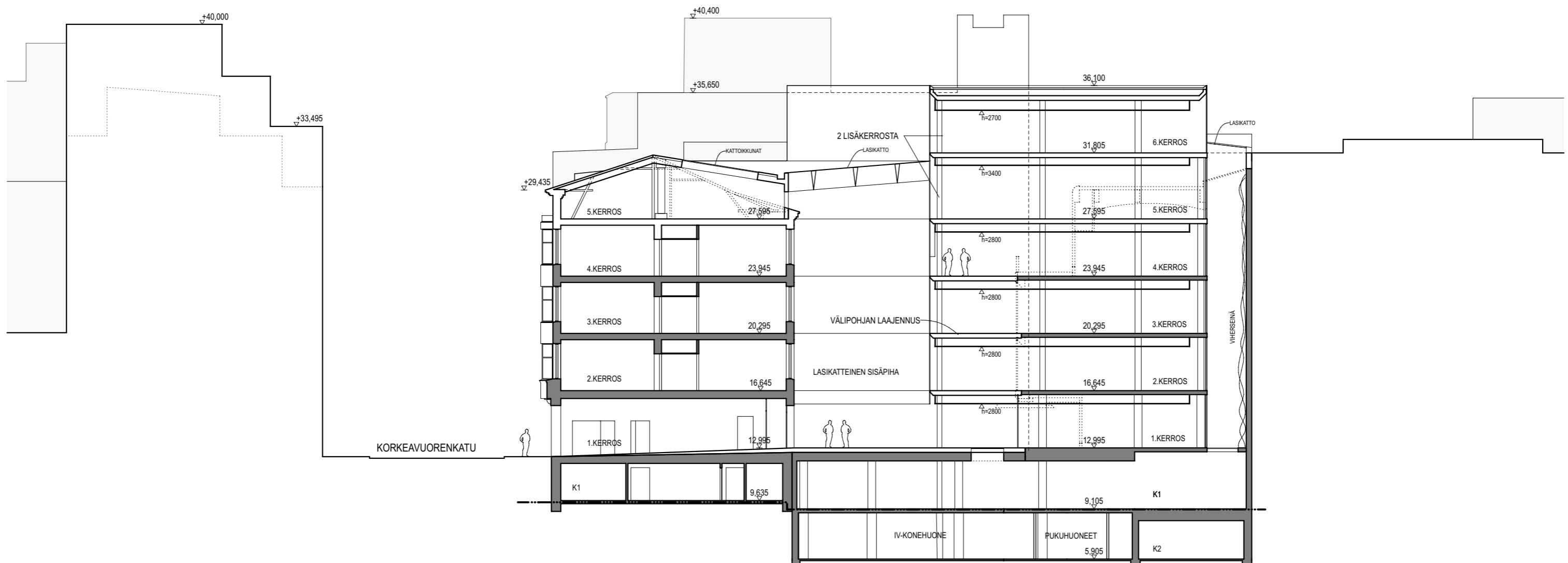


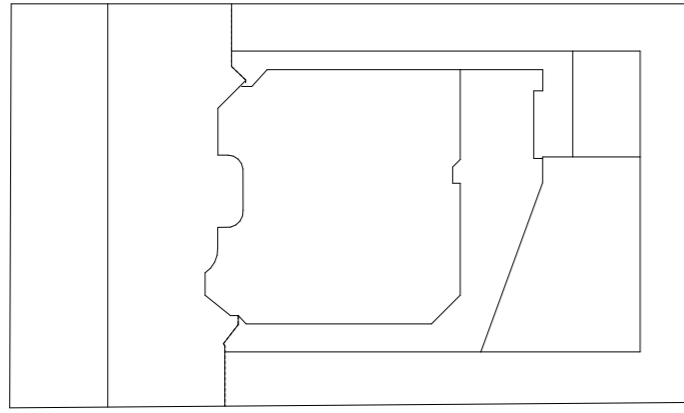
LÄNSI-ITÄ



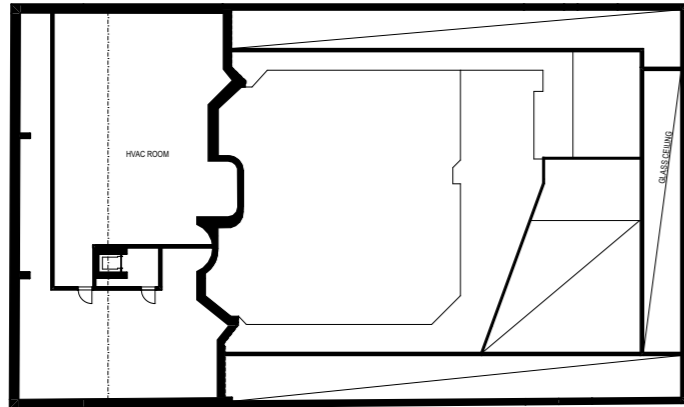
POHJOINEN-ETELÄ



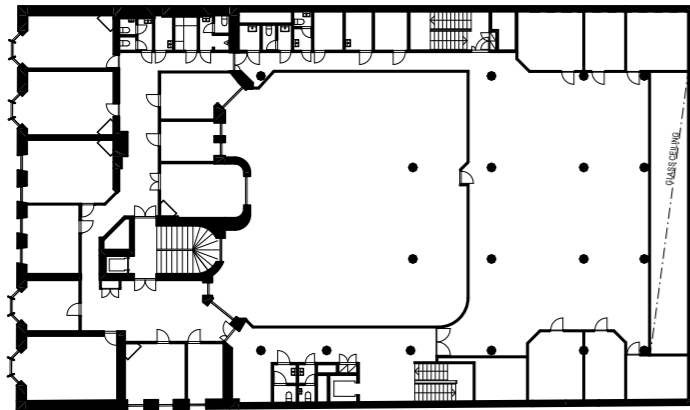




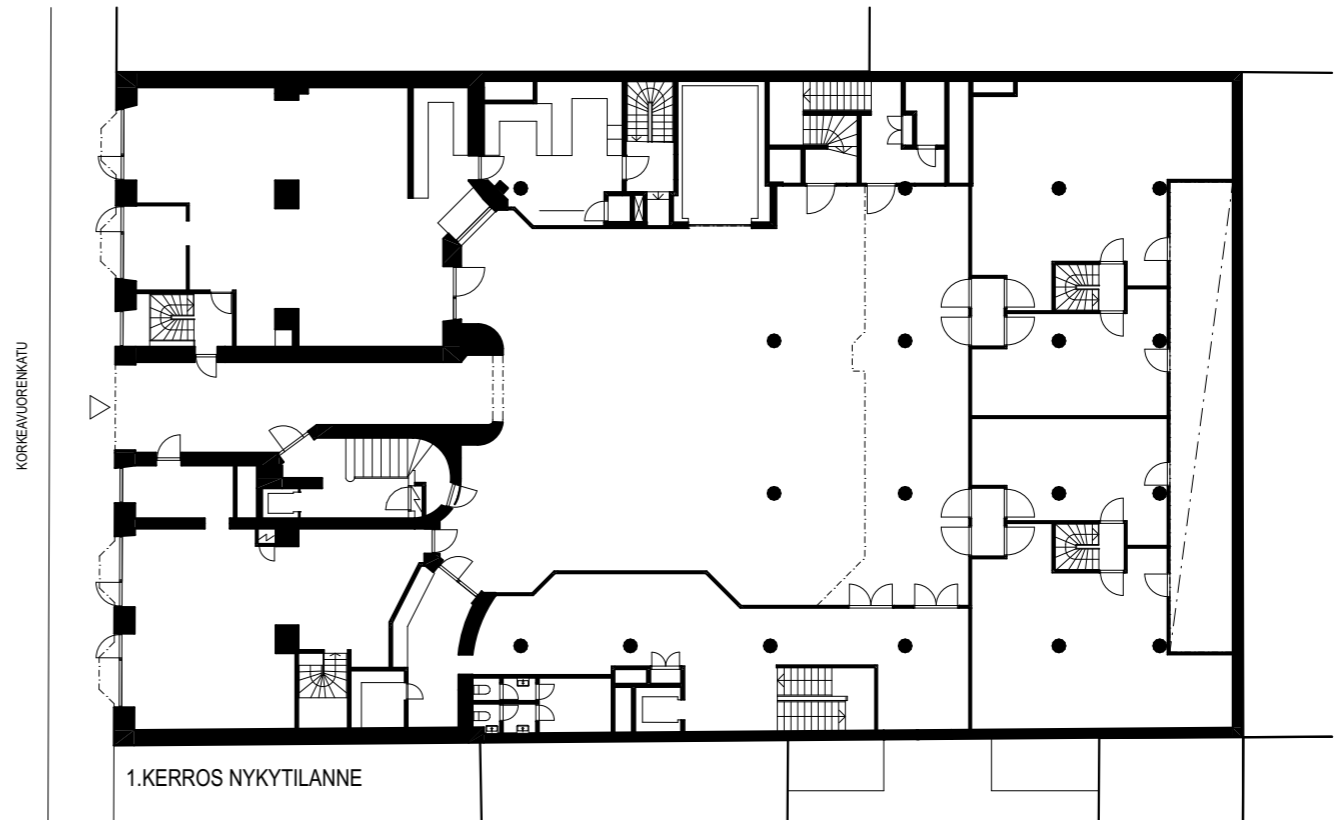
VESIKATTO, NYKYTILANNE



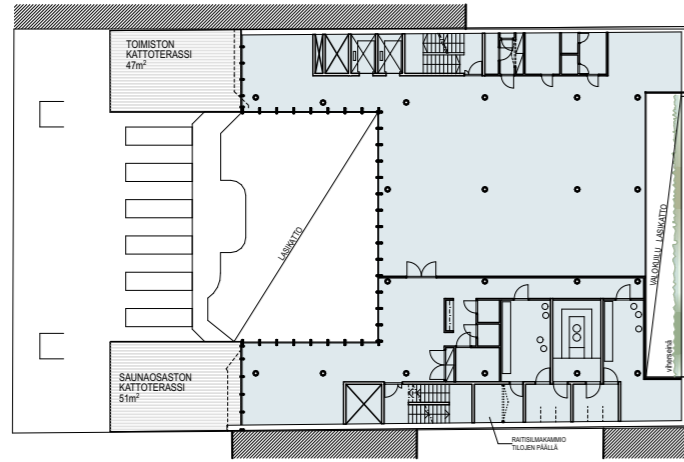
ULLAKKOKERROS, NYKYTILANNE



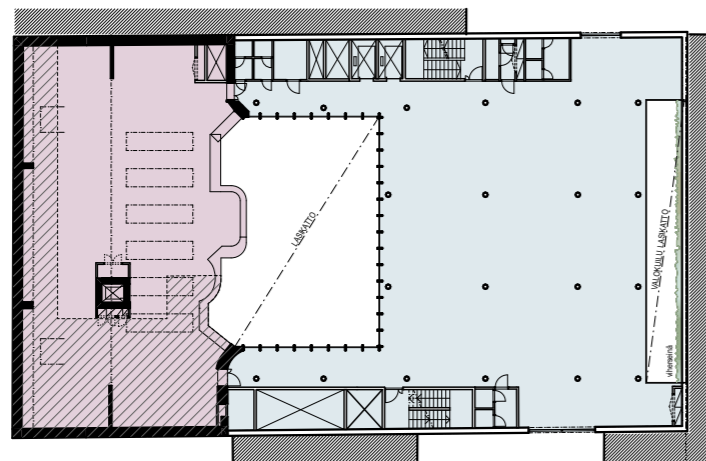
2. - 3.KERROS, NYKYTILANNE



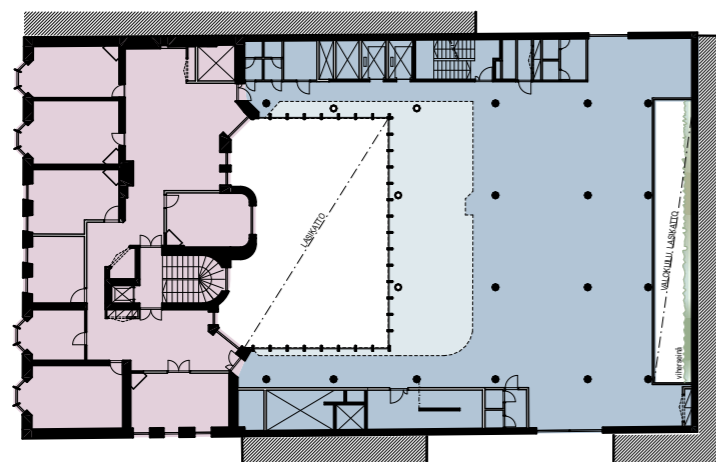
1.KERROS NYKYTILANNE



6. KERROS, SUUNNITELMA



5. KERROS / ULLAKKO, SUUNNITELMA



PERUSKERROS, SUUNNITELMA

BRUTTOALA (brm²)

- LIIKETILA, NYKYINEN & UUSI / 1913 RAKENNUS: n. 145 brm²
- RAVINTOLA, NYKYINEN & UUSI / 1913 RAKENNUS & 1984 LAAJENNUS: n. 200 brm² (+ n.120 brm² kellarissa K1)
- TOIMISTO, NYKYINEN / 1913 RAKENNUS (sisältäen nykyisen IVKH-tilan ullakolla): n. 1390 brm² (+ n.310 brm² kellarissa K1)
- TOIMISTO, UUSI / 1913 RAKENNUS (uusi toimistotila ullakolla): n. 175 brm²
- TOIMISTO, NYKYINEN / 1984 SISÄPIHARAKENNUS: n. 1900 brm² (+ n.1530 brm² kellarikerrokset K1-K2)
- TOIMISTO, UUSI: 1984 SISÄPIHARAKENNUKSEN LAAJENNUS: n. 1920 brm²

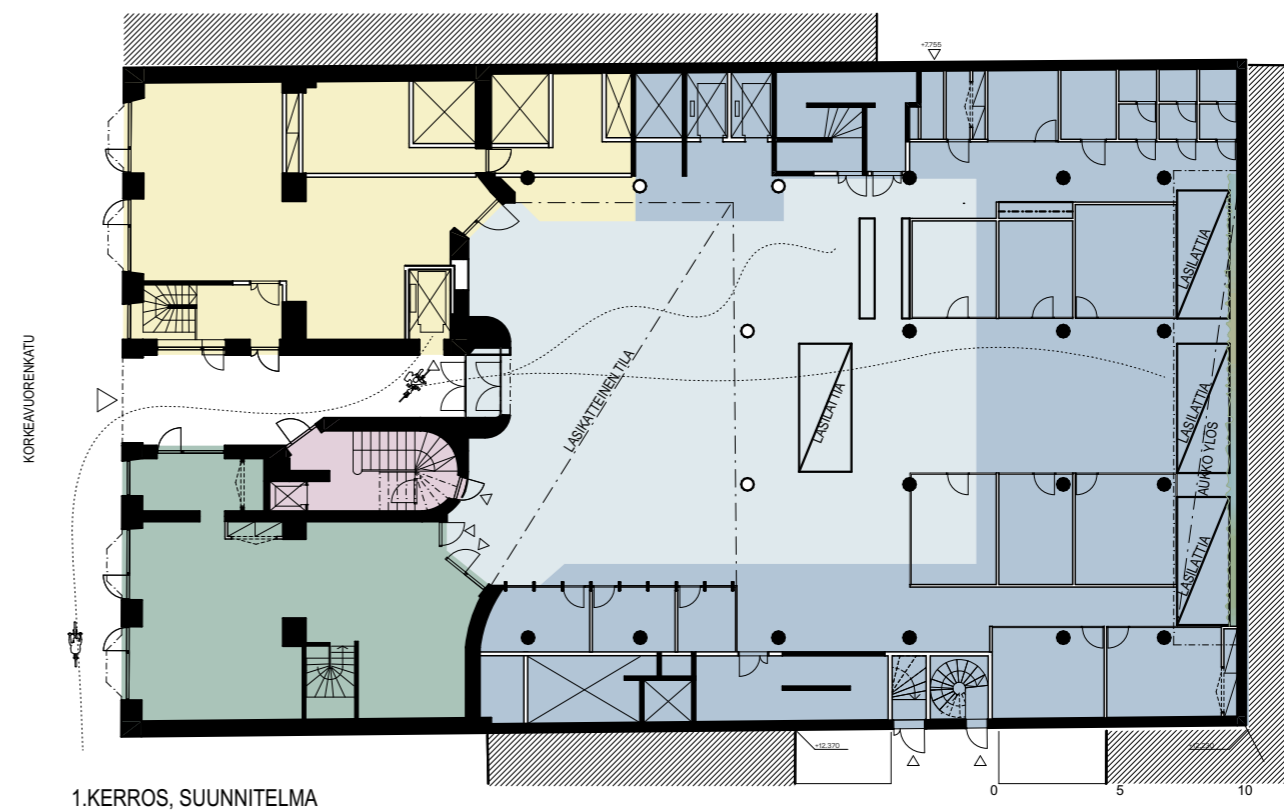
BRUTTOALA: NYKYINEN: n. 5595 brm² / UUSI: n. 2095 brm² / YHTEENSÄ: n. 7690 brm²

RAKENUSOIKEUDELLINEN KERROSALA (kem²)

	NYKYINEN (kem ²)	UUSI (kem ²)	EROTUS (kem ²)
6. kerros	-	548	+ 548
5. kerros	-	865	+ 865
4. kerros	709	889	+ 180
3. kerros	813	889	+ 76
2. kerros	813	886	+ 73
1. kerros	750	1015	+ 265
K1. kellari	665	733	+68
K2. kellari	197	-	- 197
YHT. (kem²)	n.3947	n.5825	+1878

KERROSALA (kem²) KÄYTTÖTARK.MUKAAN

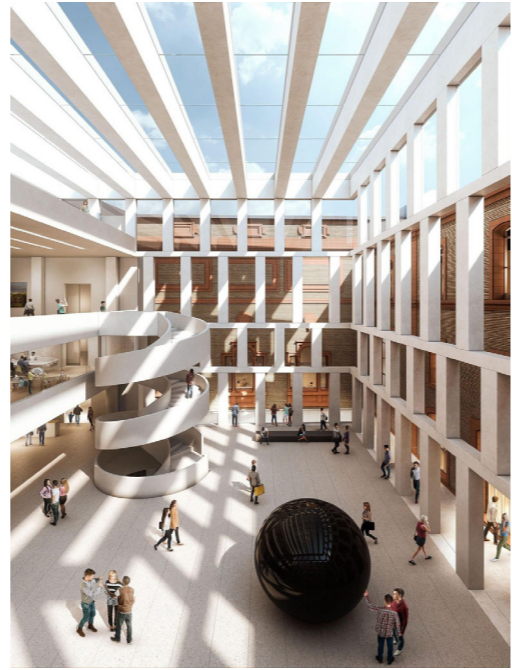
TOIMISTO YHT. n.4626	VALOKATE YHT. n.202
RAVINTOLA YHT. n.227	K1.KRS: TOIMITILA / CO- WORKING / LIIKETILA YHT. n.568
LIIKETILA YHT. n.202	



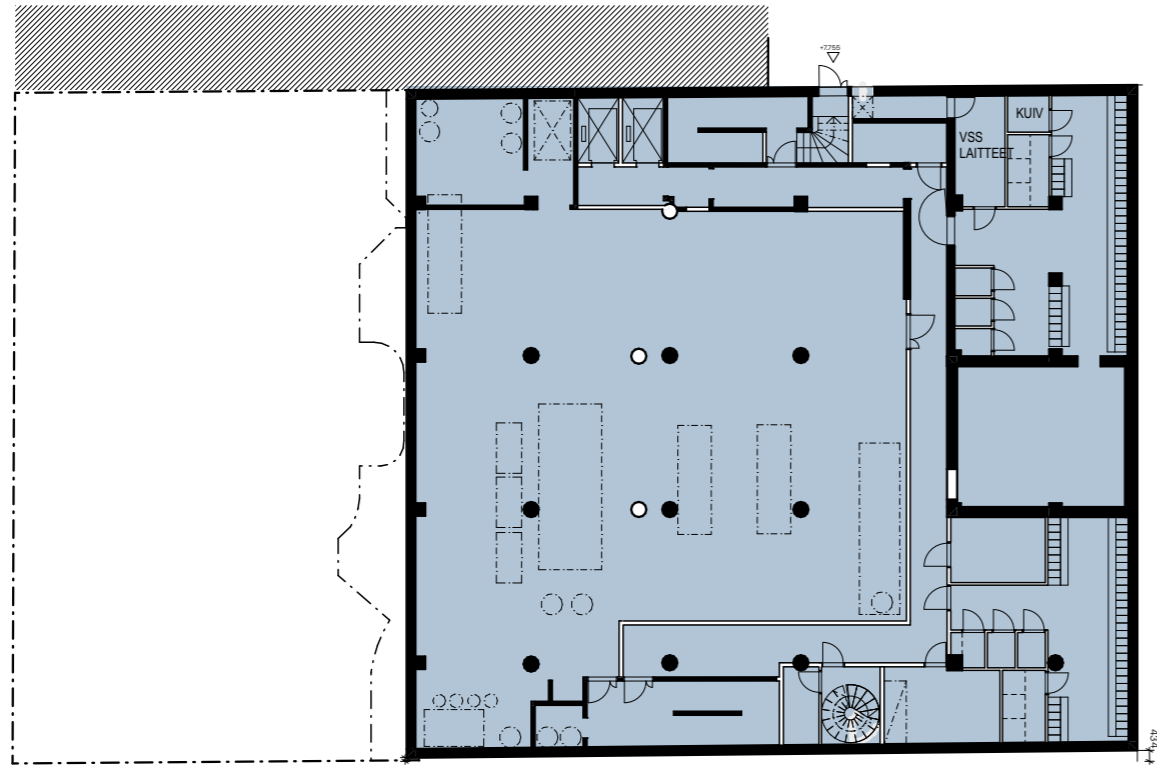
1.KERROS, SUUNNITELMA



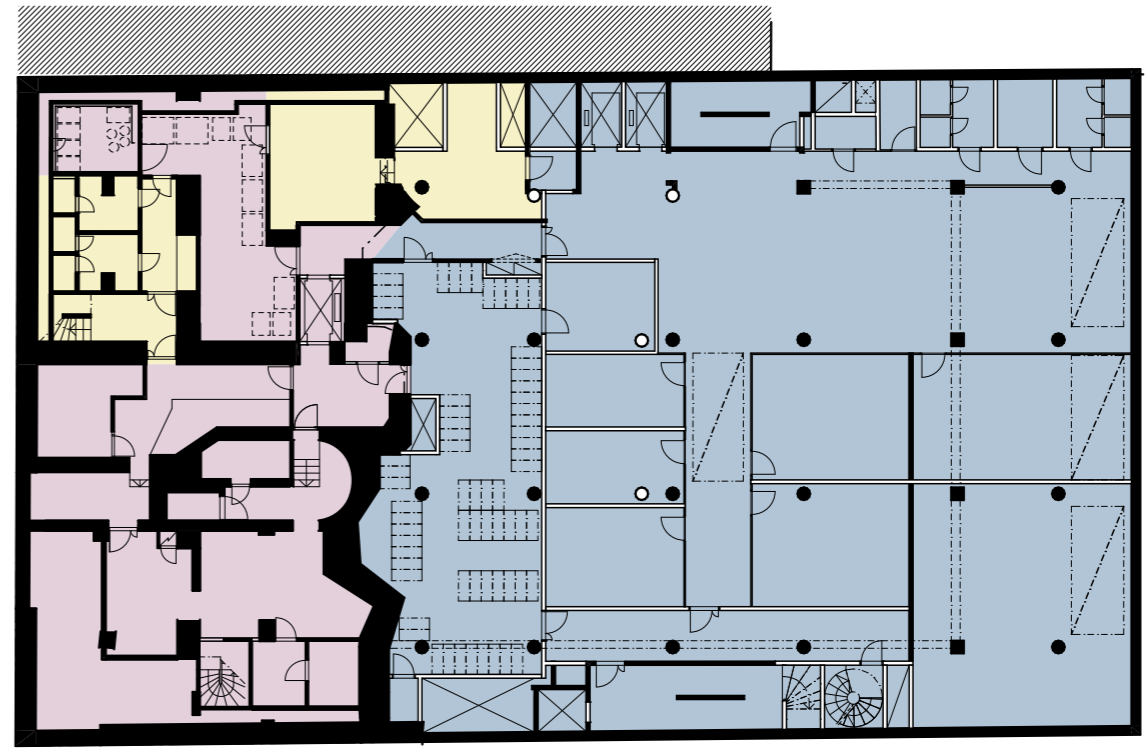
e Art Gallery extension, Karlsruhe by Nieto Sobejano Arquitectos



Joanneum Museum Extension by Nieto Sobejano Arquitectos and eep architekten

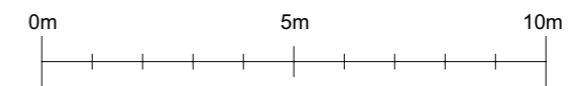
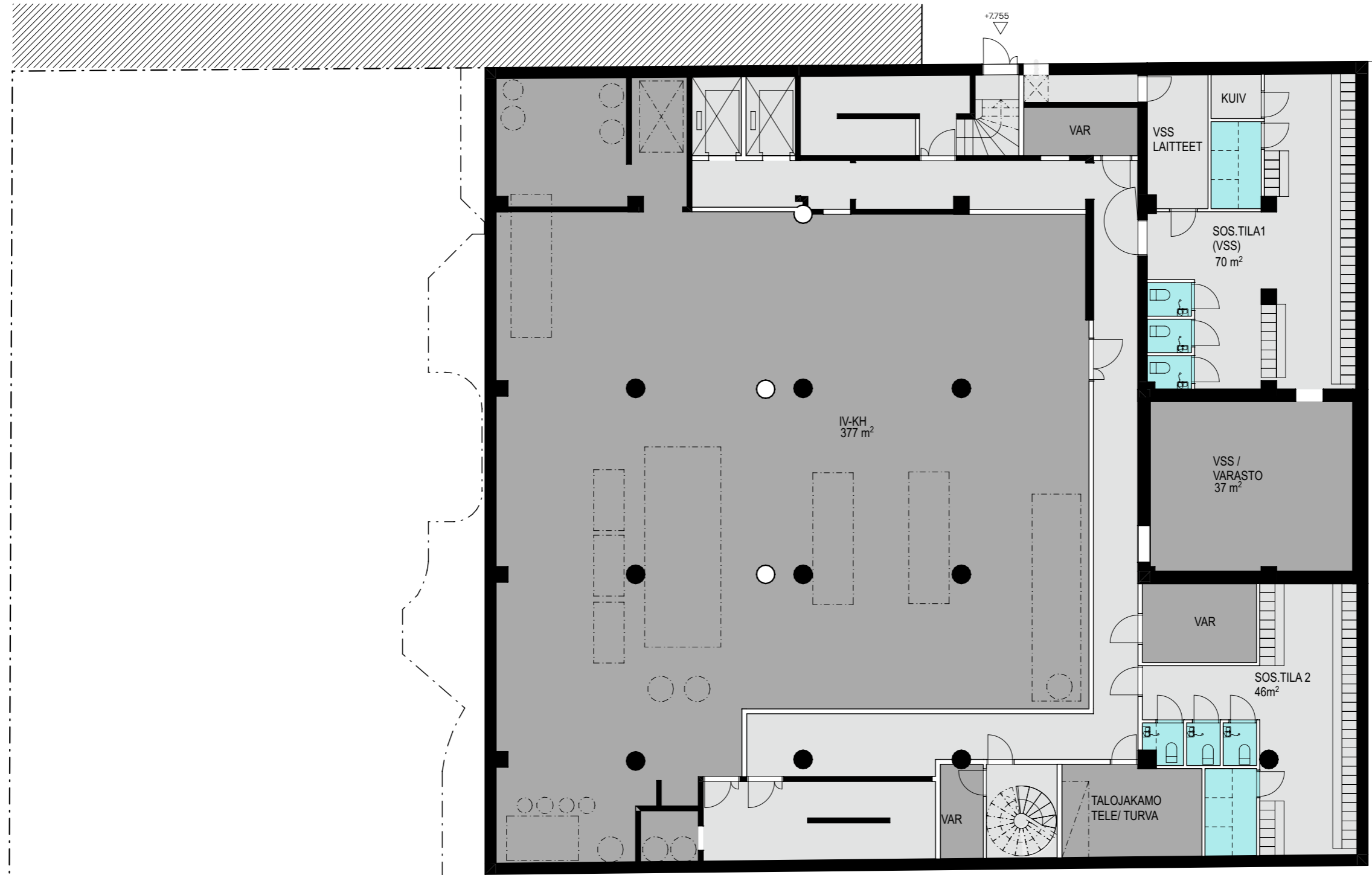


K2 KELLARI, UUSI



K1 KELLARI, UUSI

K2



SPONDA

Pohjapiirros K2. kerros

KORKEAVUORENKATU 45
Asemakaavamuutoksen viitesuunnitelma

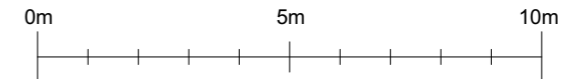
20.10.2023

JKMM Arkkitehdit
Lapinrinne 3
00100 Helsinki

www.jkmm.fi



K1



SPONDA

Pohjapiirros K1. kerros

KORKEAVUORENKATU 45
Asemakaavamuutoksen viitesuunnitelma

20.10.2023

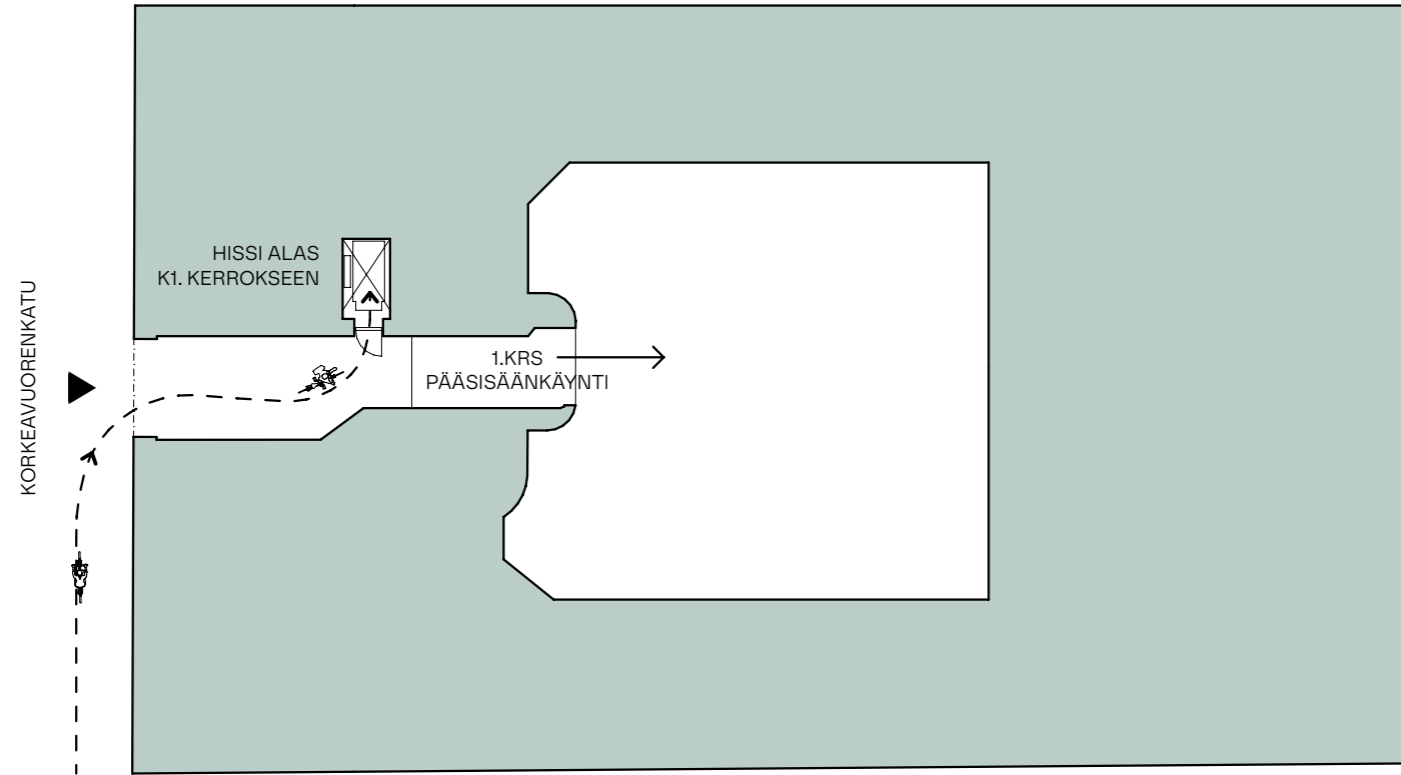
JKMM Arkkitehdit
Lapinrinne 3
00100 Helsinki

www.jkmm.fi



K1 Pyöräpaikat

1.KRS / KATUTASO

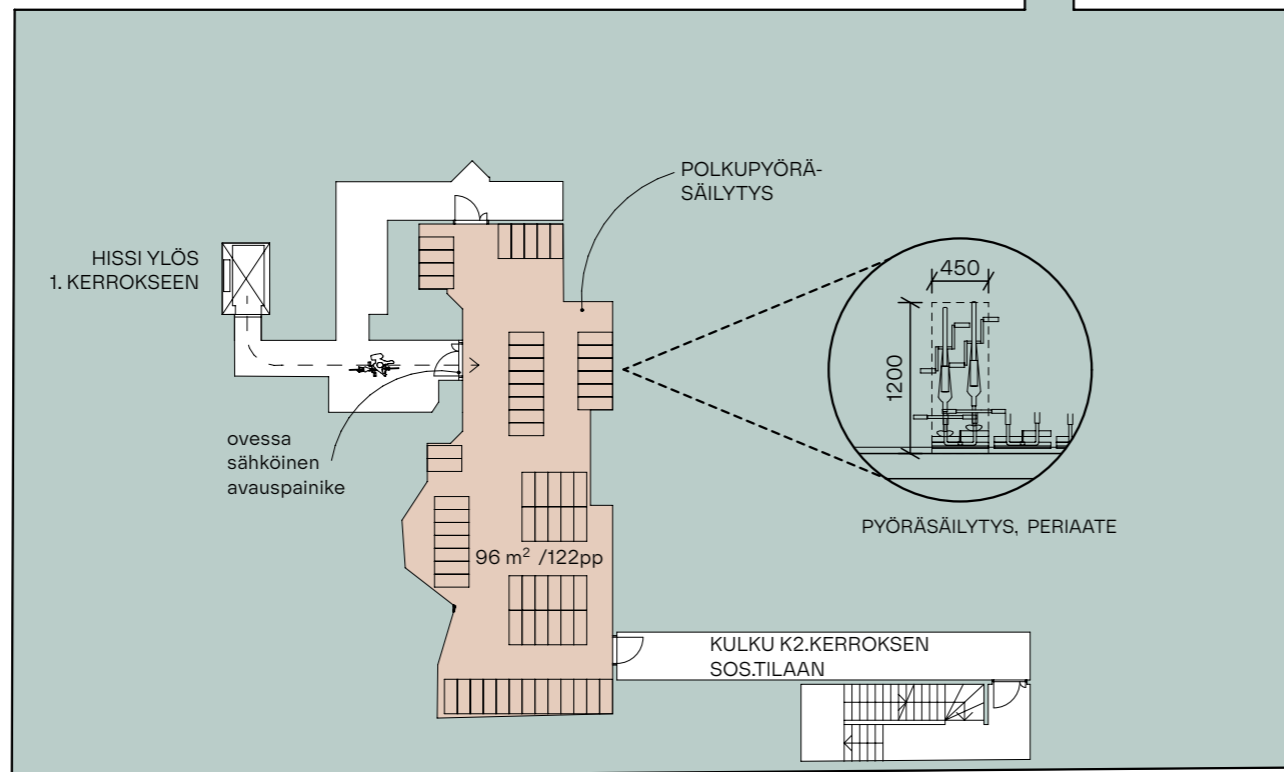


PYÖRÄPAIKKAMITOITUS

KSV:n mitoituksen mukaan toteutetaan

- Toimistot 1 pp / 50 k-m² → 108pp
- Erikoistavara-kauppa ja muut liiketilat 1 pp / 50 k-m²
 - Ravintola → 5pp
 - Liiketila → 3pp
- Vierailijoille 1 pp / 1000 k-m² → 6pp

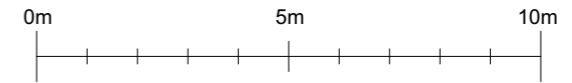
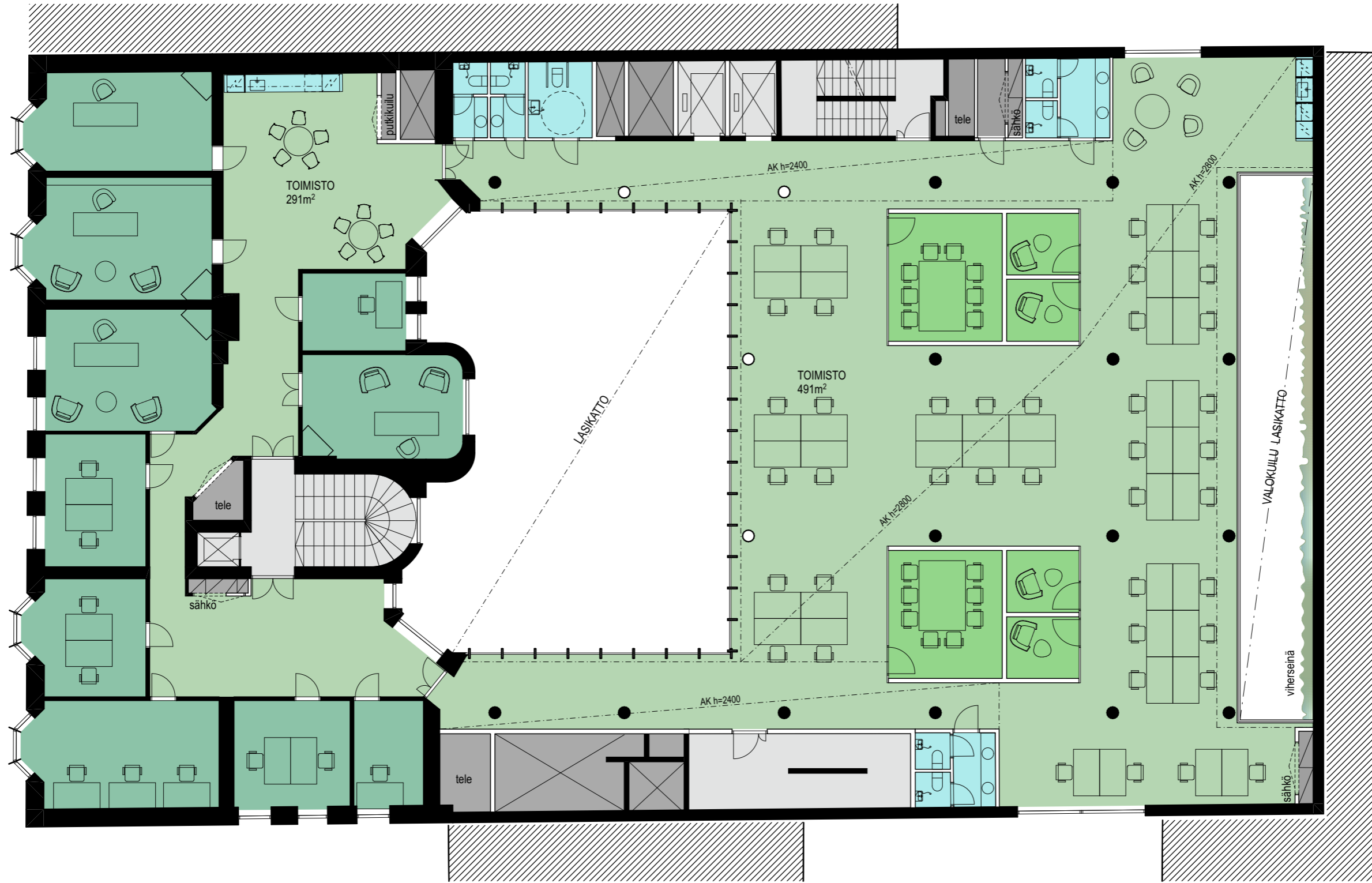
K1.KRS / KELLARI

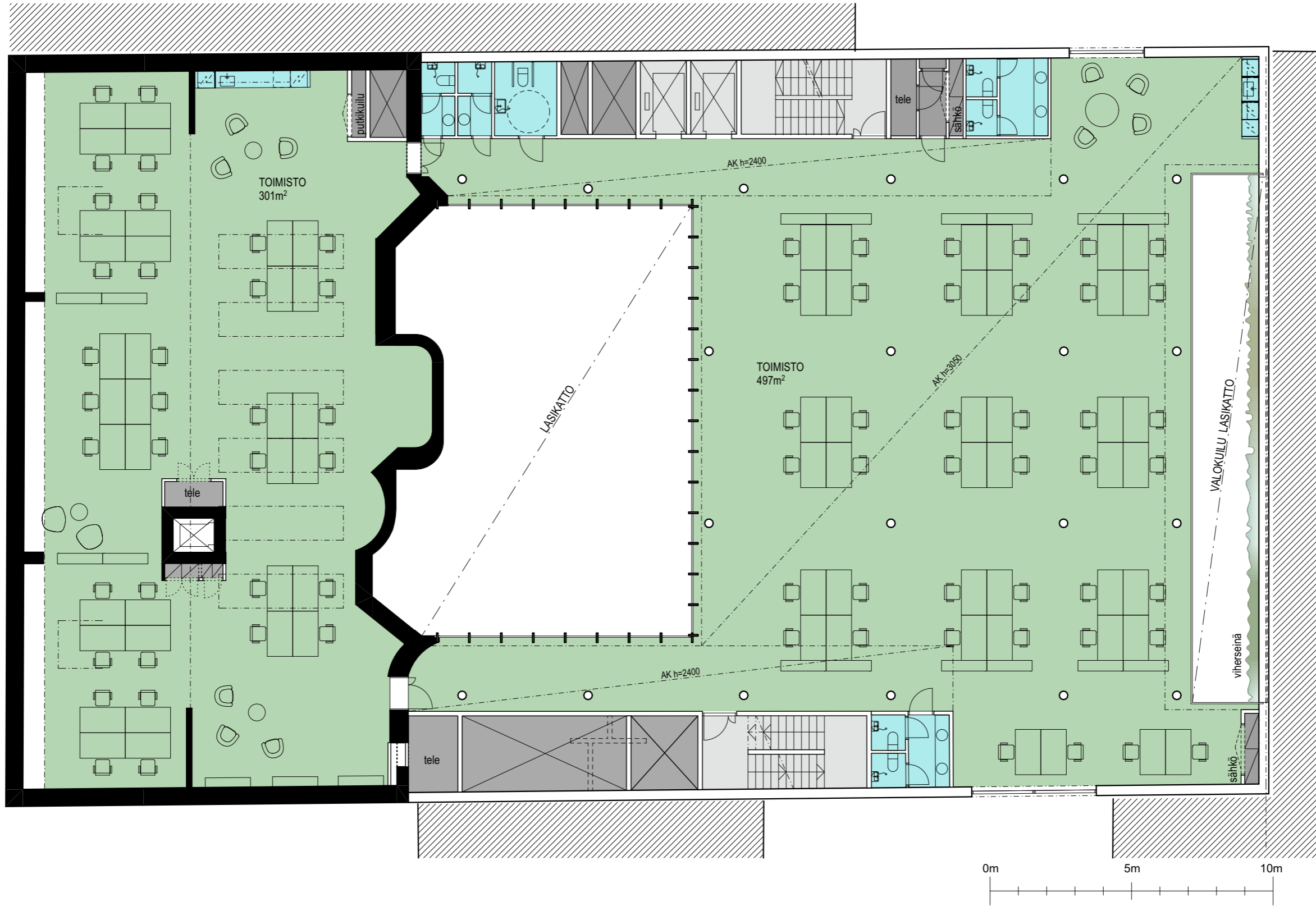


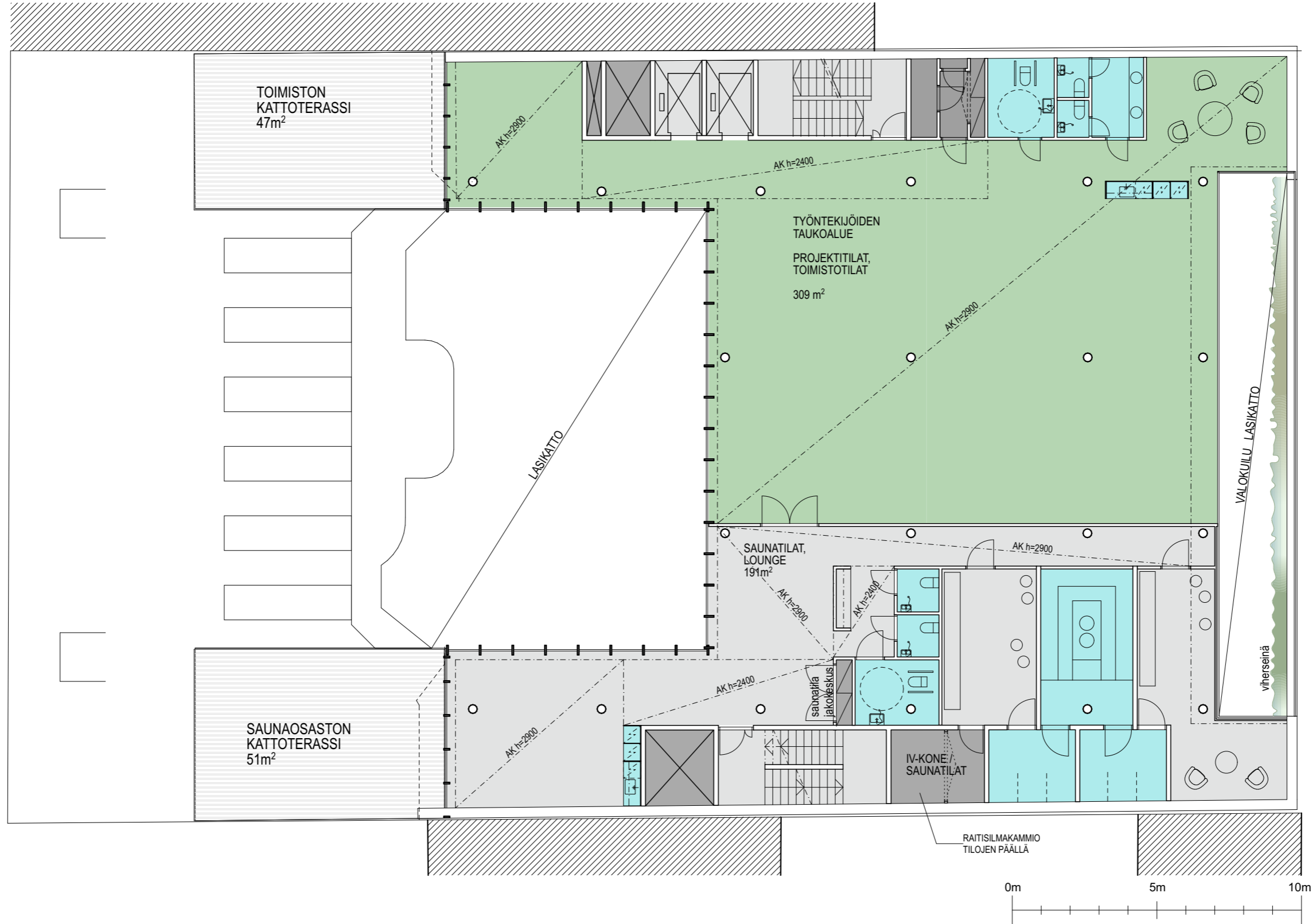




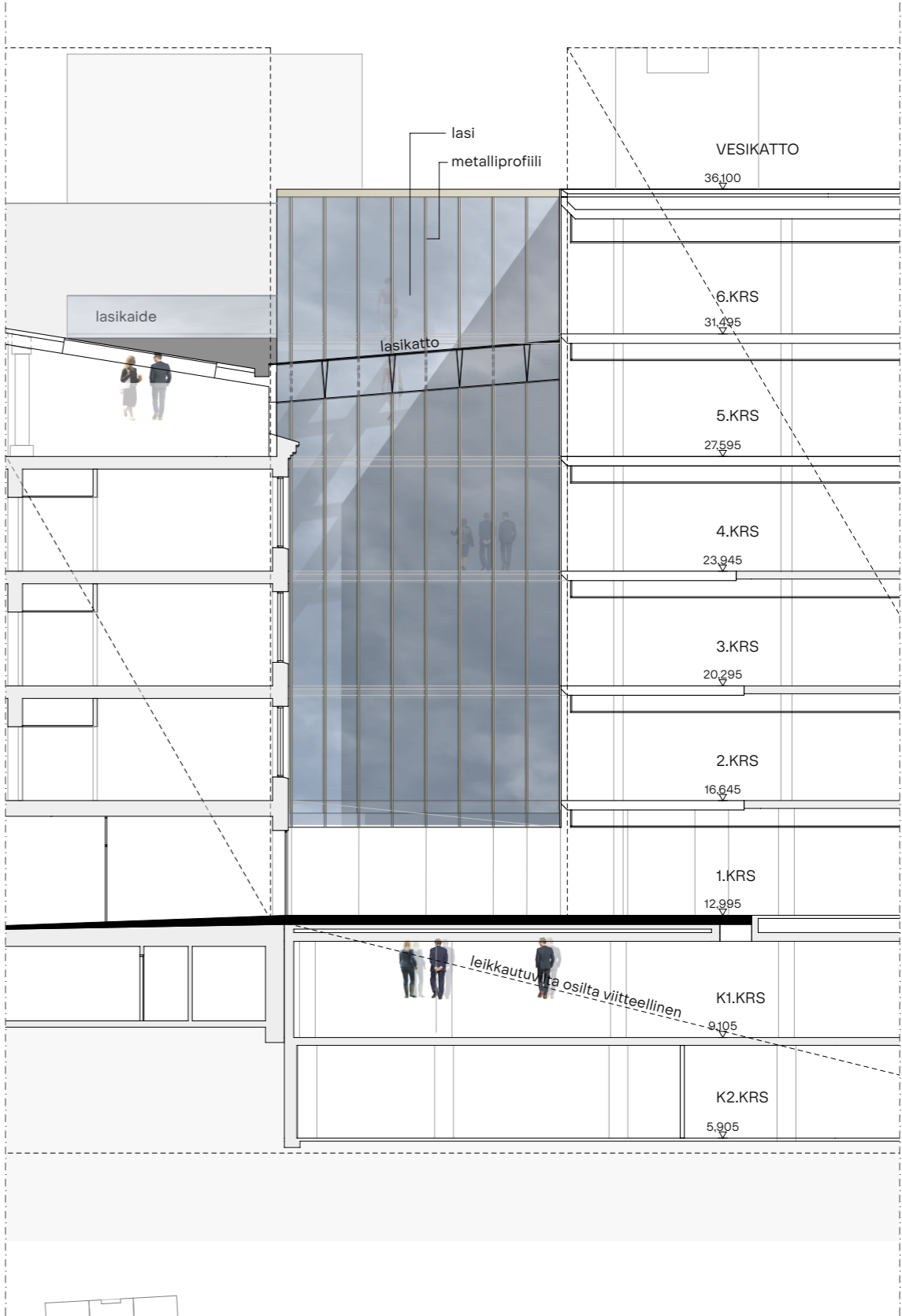
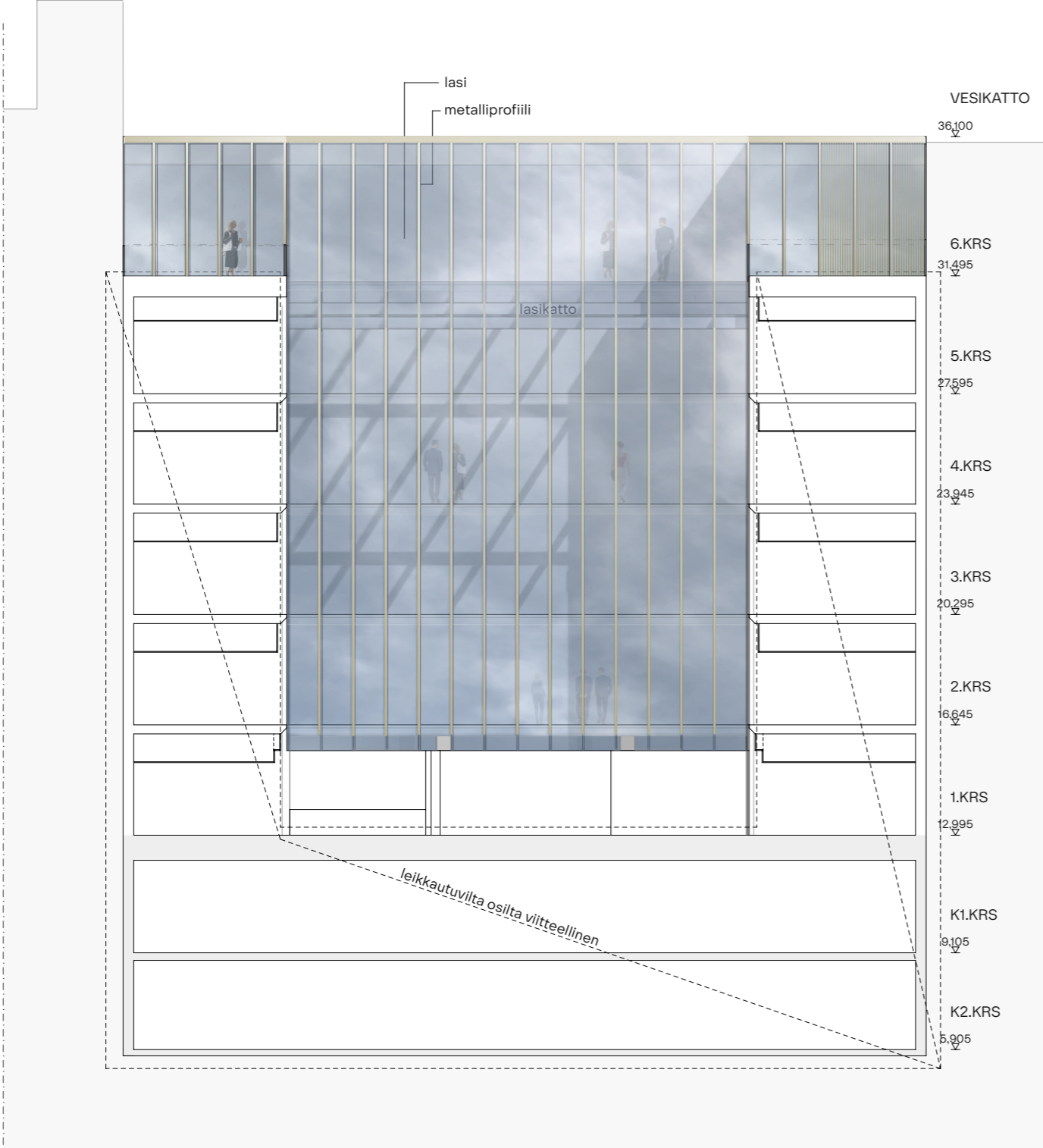




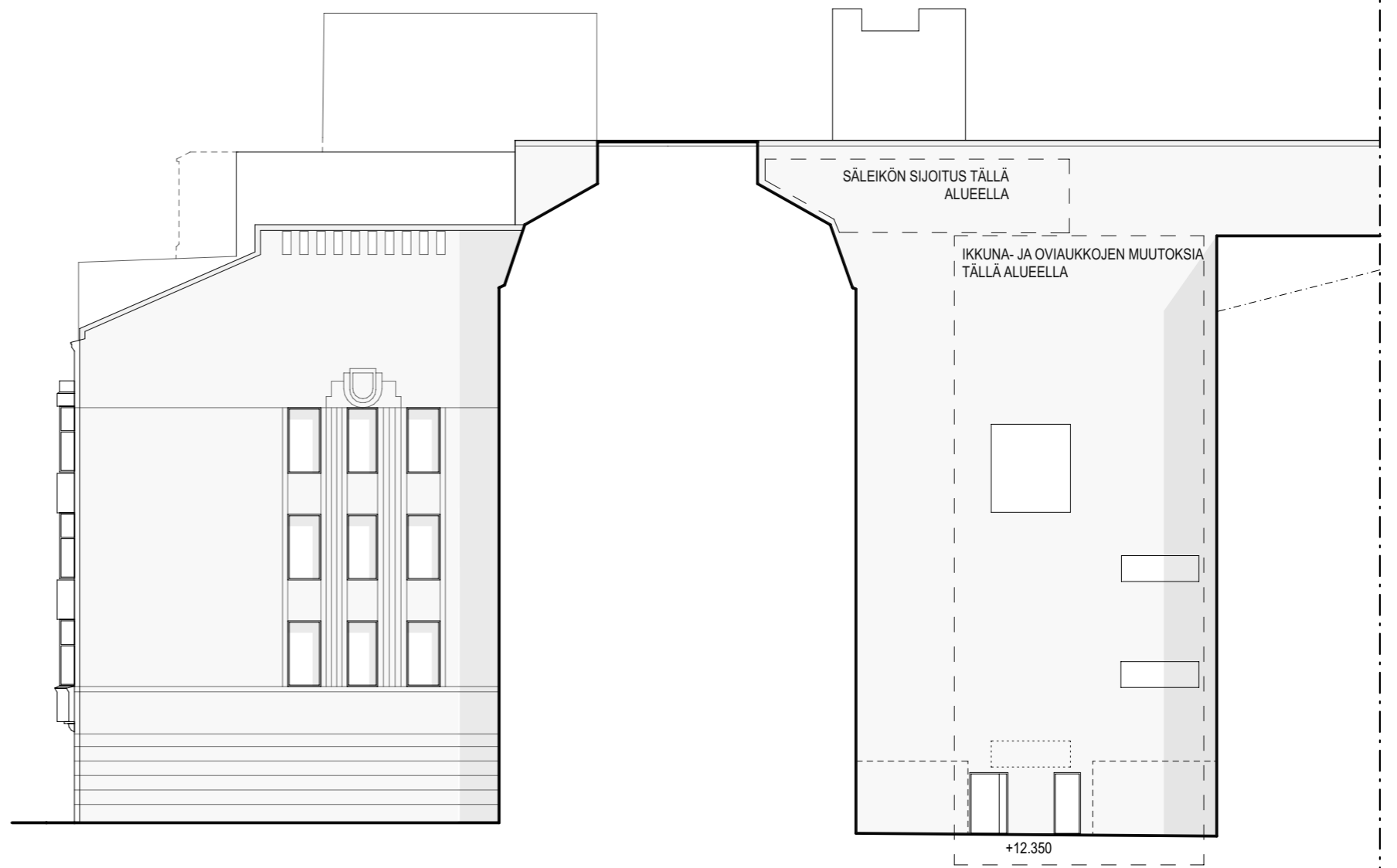
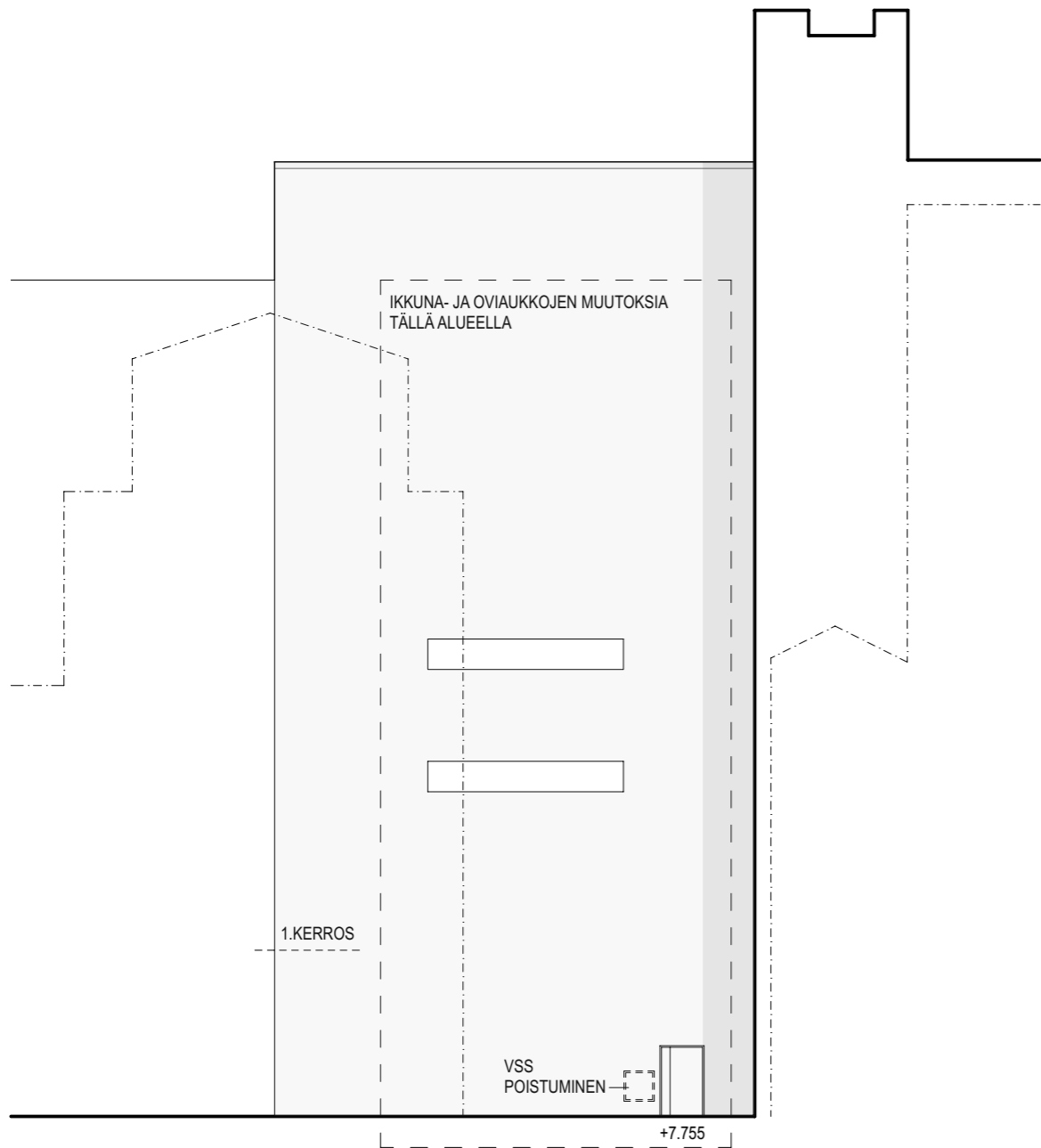




Sisäpihajokisivut



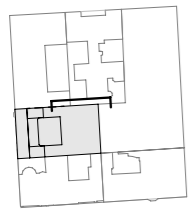
Sisäpihajulkisivut tonttien 4 ja 6 suuntaan

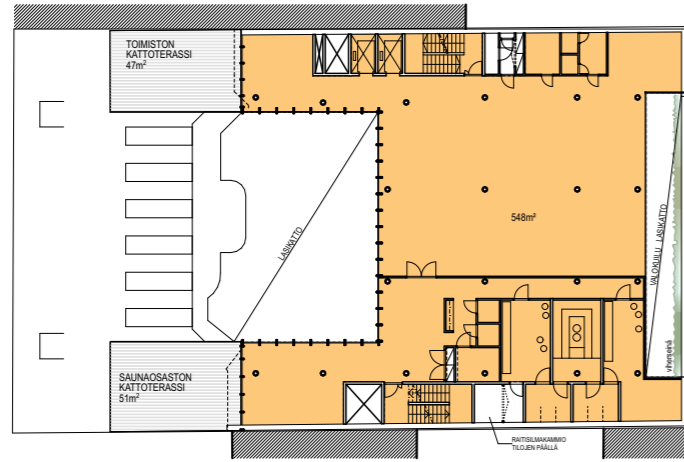


HUOM:

Nykyisen julkisivun mitoitus ja korkoasemat tulee tarkistaa.

Uudet ikkuna-aukot lisätään suunnitelmiin myöhemmin.





6. KERROS, SUUNNITELMA

VSS LASKELMA

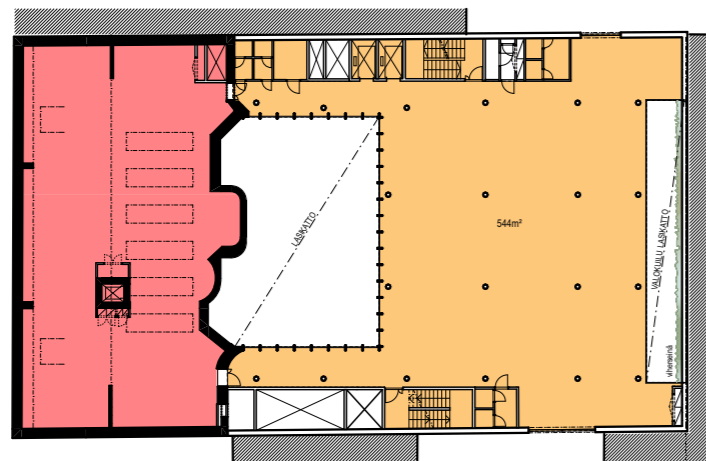
VARSINAISEN SUOJATILAN PINTA-ALA

	1982 laskennallinen (kem²)	Kerrosalan lisäys (kem²)	VSS vähennykset (kem²)	VSS uusi (kem²)	VSS yhteensä
6. kerros	-	548,0		548,0	
5. kerros	-	865,0	-321,0	544,0	
4. kerros	688,4	180,0		180,0	
3. kerros	838,0	102,0		102,0	
2. kerros	837,7	102,0		102,0	
1. kerros	751,0	290,0	-82,0	208	
K1. kellari	164,9	-		-	
K2. kellari	0	-		-	
YHT. (kem²)	3280	2086	-390	+1684	
VSS 2%	65,6 olemassa oleva			+33,7 lisäys	99,3m²

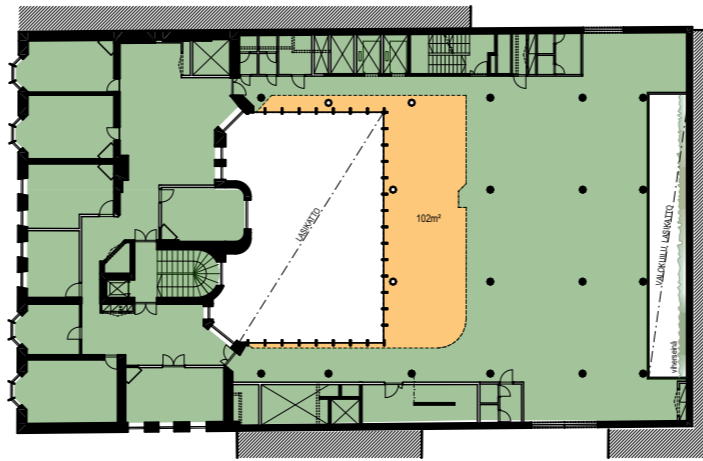
VARSINAISEN SUOJATILAN LISÄKSI RAKENNETAAN (RT 92-11173 mukaan)

Sulkuteltta 2,5m²
 IV-koneet 3kpl (à 1,5m²) 4,5m²

Väestönsuojan pinta-ala yhteensä 107m²



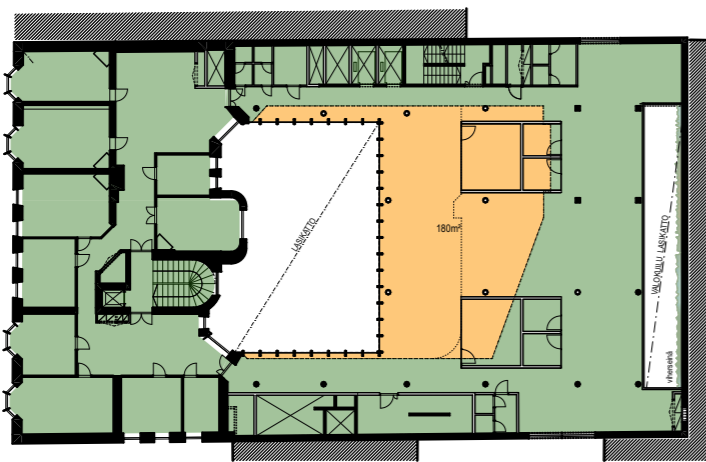
5. KERROS / ULLAKKO, SUUNNITELMA



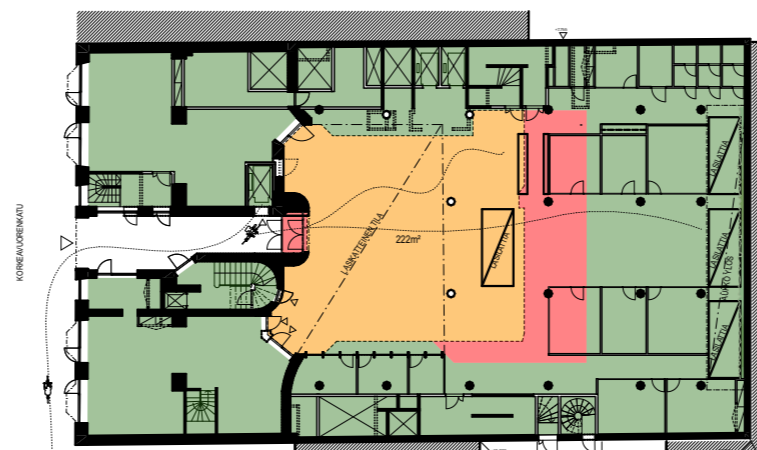
2. JA 3.KERROS, SUUNNITELMA

UUSI KERROSALA

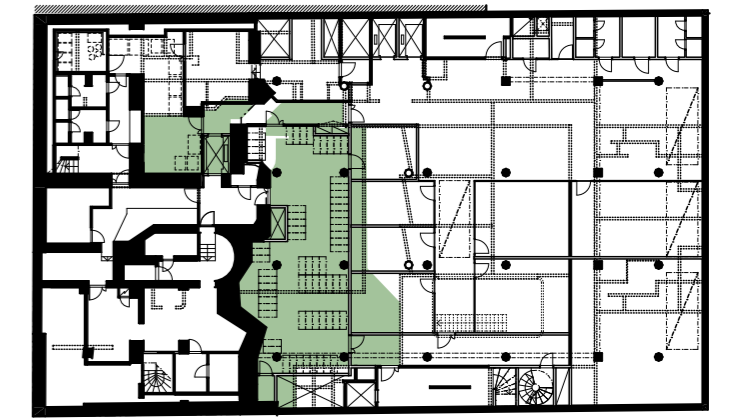
- KERROSALA, JOSTA LASKETTU VSS 1982
- KERROSALA, JOSTA LASKETAAN VSS LISÄYS
- KERROSALALA, JOTA EI TARVITSE HUOMIOIDA VSS LASKELMAAN



4.KERROS, SUUNNITELMA



1.KERROS, SUUNNITELMA



K1.KERROS, SUUNNITELMA



SPONDA

Alustava luonnos,
viistoilmakuva

KORKEAVUORENKATU 45
Asemakaavamuutoksen viitesuunnitelma

20.10.2023

JKMM Arkkitehdit
Lapinrinne 3
00100 Helsinki

www.jkmm.fi



