

Helsinki

Kaavanumero 13022

Asemakaavan selostus

Pörssitalo

kaupunginosa 2. Kluuvi



Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

Diaarinumero HEL 2025-011293

Projektinumero 0000319

ProjectWise-numero 6284_9

Asemakaavan selostus

Asemakaavan selostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä. Selostuksesta säädetään alueidenkäyttölaissa (AKL) ja maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (MRA). Alueidenkäyttölaki oli 1.1.2025 saakka maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL).

Kaavan nimi: Pörssitalo, asemakaavan muutos

Kaavanumero: 13022

Päiväty:

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin 2. kaupunginosan (Kluuvi) korttelin 33 tonttia 6 tason -15.0 yläpuolinen tila

Laatija: Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 18.9.2025

Nähtävilläolo (AKL/MRL 65 §, MRA 27 §): 27.4.2026–28.5.2026

Kaupunkiympäristölautakunta:

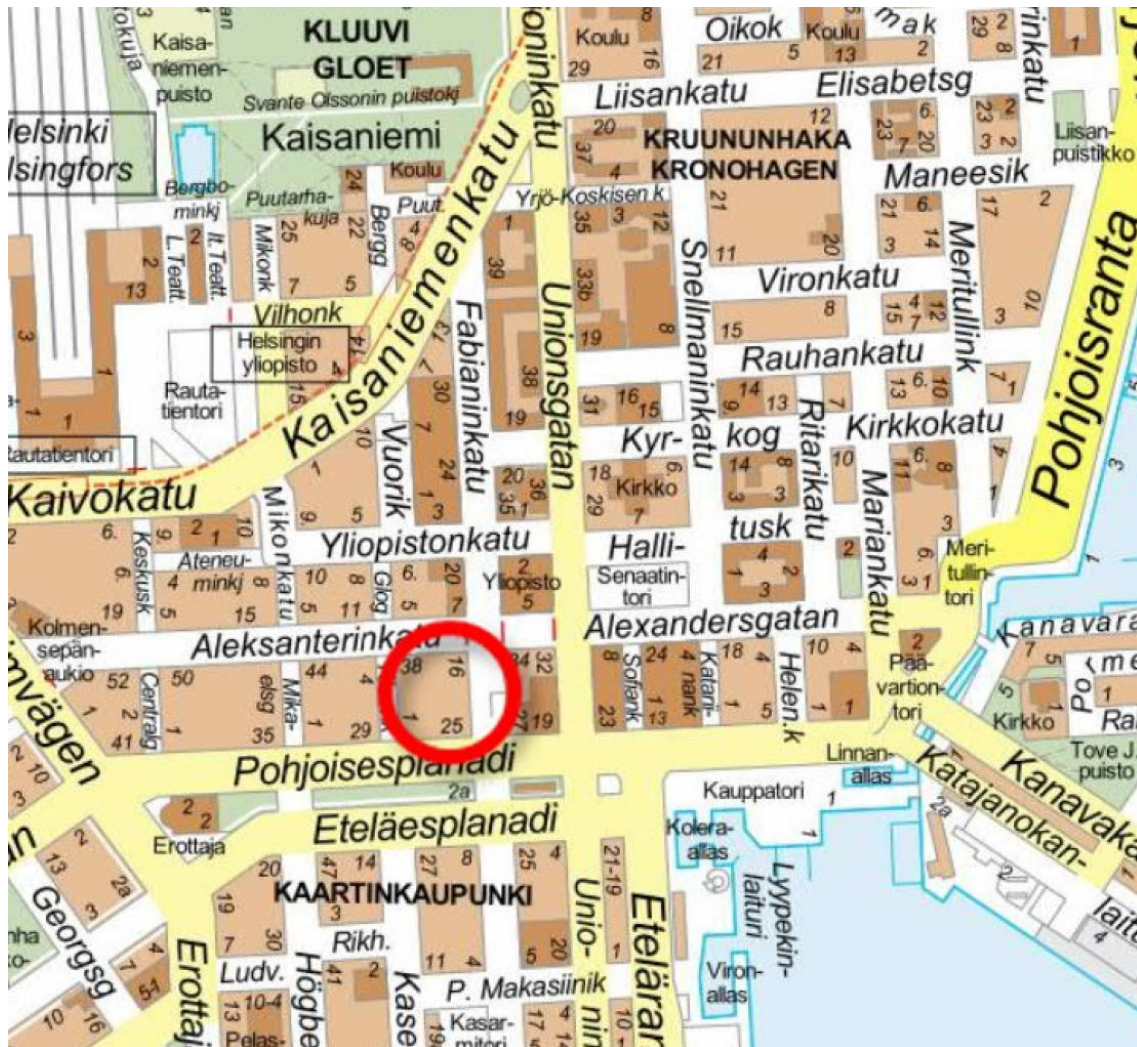
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta,

Voimaantulo: **päiväys merkitään kun kaava on tullut voimaan**

Kannen kuva: Arkkitehtitoimisto K2S

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Fabianinkadun puolella Pohjoisesplanadin, Kluuvikadun, Aleksanterinkadun ja Fabianinkadun rajaamassa korttelissa (Yksisarvinen).



Kuva: Suunnittelualueen sijainti.

Sisällysluettelo

Tiivistelmä.....	5
Asemakaavan kuvaus	6
Tavoitteet	6
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne.....	9
Palvelut	10
Esteettömyys.....	10
Ekologinen kestävyys.....	10
Suojelukohteet	11
Yhdyskuntatekninen huolto	13
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	13
Ympäristöhäiriöt	14
Pelastusturvallisuus	15
Rakennetekniikka.....	15
Vaikutukset.....	16
Toteutus	18
Suunnittelun lähtökohdat	19
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet.....	23

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi määriteltyä tonttia 6, joka sijaitsee Kluuvissa korttelissa Yksisarvinen, Esplanadinpuiston pohjoispuolella osoitteessa Fabianinkatu 14.

Kaavaratkaisu mahdollistaa Pörssitalon korottamisen kahdella kerroksella arvokkaan suojeltavan rakennuksen ominaispiirteet huomioiden. Maantasokerroksen katutaso varataan myymälä-, ravintola- ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Rakennuksen suojelumääräykset päivitetään ajan tasalle.

Uutta liiketilakerrosalaa tulee 1 350 k-m². Asemakaavamuutoksen liike- ja toimistotoimintaa palveleva kokonaiskerrosala on yhteensä 9 550 k-m². Työpaikkamäärän lisäys on noin 100 uutta työpaikkaa.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan monipuolisten ja joustavien liike- ja toimistotilojen lisääminen kiinteistöön heikentämättä suojeltavan rakennuksen ominaispiirteitä. Kaavaratkaisu pohjautuu kutsukilpailun voittaneeseen ehdotukseen.

Voimassa olevan kaavan sr-1 - suojeltava rakennus -merkintä päivitetään koskemaan likimääräisen korkotason +19.9 alapuolisia osia sekä katujulkisivua. Suojeltavien sisätilojen luetteloa täydennetään.

Lisärakentaminen ei vaikuta merkittävästi liikennemääriin.

Kaavaratkaisun toteuttaminen parantaa suojeltavan Pörssitalon yritystoiminnan kehittämismahdollisuuksia sekä lisää keskustan elinvoimaa työpaikka-alueena ja säilyttää alueen kaupallisia palveluja.

Korttelialue on yksityisomistuksessa.

Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta.

tekstiä täydennetään, kun kaavaehdotus on ollut nähtävillä

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on lisätä Pörssitalon muunneltavien toimistotilojen määrää ja samalla säilyttää rakennuksen arvokkaat suojeltavat osuudet.

Tavoitteena on säilyttää Helsingin kävelykeskustan kaupallisten yritysten toimintaedellytyksiä.

Kaavaratkaisun erityisenä tavoitteena on sovittaa korotusosa alisteiseksi teemaksi suojeltavaan rakennukseen, katukuvaan ja pitkiin kaupunkinäkyelmiin.

Tavoitteena on edesauttaa seuraavien kaupungin strategisten tavoitteiden 2025–2029 toteutumista:

- Varmistamme, että kaupungissa on tilaa kasvavalle ja monipuoliselle yritystoiminnalle.
- Toteutamme määrätietoisesti sekä jokaisen kaupungin alueen viihtyisyyttä ja vetovoimaa lisääviä että jokaisen helsinkiläisen elämänpolkua tukevia panostuksia ja edistämme uudisrakentamisen kunnianhimoista arkkitehtuuria.
- Haluamme keskustan kehittyvän kiinnostavana kaupungin sydämenä, jonne halutaan tulla ja jossa viihdytään.
- Tähtäämme keskusta-alueella sijaitsevien työpaikkojen ja matkailijoiden määrän kasvuun.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian 2025–2029 tavoitteiden toteutumista siten, että keskustan elinvoimaa kehitetään mahdollistamalla liike- ja toimistorakennuksen korttelialueen tehokkuuden nostaminen olemassa olevan rakennuskannan ja liikenneverkoston puitteissa. Ilmastonmuutoksen estämisen tavoitteita edistetään täydennysrakentamalla olemassa olevaa rakennusta. Yrityksille mahdollistetaan uusia sijoittumispaikkoja korotusosan kahteen kerrokseen.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 2 545 m².

Uutta liiketilakerrosalaa tulee 1 350 k-m². Asemakaavamuutoksen liike- ja toimistotoimintaa palveleva kokonaiskerrosala on yhteensä 9 550 k-m².

Korttelialueiden keskimääräinen tehokkuusluku on $e = 3,75$. Työpaikkamäärän lisäys on noin 100 uutta työpaikkaa.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla sijaitsee Helsingin Pörssitalon nelikerroksinen liike- ja toimistorakennus vuodelta 1911. Rakennus on eräs myöhäisjugendin arkkitehtuurin kärkikohteista ja kuuluu arkkitehti Lars Sonckin päätöiden joukkoon. Rakennuttajana toimi Helsingin Pörssin yhteenliittymä, ja talossa on alusta lähtien toiminut pörssin lisäksi pörssiklubi, ravintola ja kadunvarren liikehuoneistoja.

Yksisarvisen korttelin historiaa ja nykyasua määrittelevät pitkälti Esplanadin vanha puistokatumiljöö etelän puolella sekä Aleksanterinkatu kaupungin tärkeänä kauppakatuna pohjoisessa. Aleksanterinkadun varrelle keräytyi myös kaupungin huomattavin keskittymä pankki- ja muiden rahalaitosten pääkonttoreita.

Pörssitalo sijaitsee kapean Fabianinkadun keskimmaisella tontilla, naapurinaan Pohjoisesplanadin puolen koko korttelin levyinen Grönqvistin renessanssipalatsi vuodelta 1883 sekä vuonna 1937 valmistunut ja vuonna 1966 julkisivumateriaalia myöten modernisoitu ja peruskorjattu (Ole ja Bertel Gripenberg) 6-kerroksinen liike- ja toimistorakennus. Kadun vastapuolella Aleksanterinkadulta lukien on punagraniittinen 8-kerroksinen toimitalo vuodelta 1936 (Frosterus Gripenberg), alkujaan Pohjoismaiden yhdyspankin pääkonttori, sekä Alvar Aallon suunnittelema 8-kerroksinen, toimitalo vuodelta 1964, joka alun perin toimi Pohjoismaisen yhdyspankin notariaattisiipinä. Rakennus on porrastettu ja Pohjoisesplanadin puolella Palmqvistin talona tunnettua empirerakennusta vasten 3-kerroksinen. Katutilaa kaventaa entisestään ajoramppi Kluuvin pysäköintilaitokseen.

Nykytilanne

Rakennus edustaa jyrkää jugendarkkitehtuuria, jossa kadun harmaagraniittijulkisivun osalta on klassistisia piirteitä. Maantasokerroksessa sijaitsee liikehuoneistoja, jotka avautuvat kadulle kaarevin ikkuna-aukoin. Keskeinen sisäänkäynti johtaa holvikäytävän kautta lasikatettuun, punatiiliseen, neljä kerrosta korkeaan sisäpihaan (niin kutsuttu linnanpiha), joka toimii rakennuksen sisäisen liikenteen keskuksena. Linnanpihan yhteydessä ovat symmetriset pääporrashuoneet hisseineen sekä monumentaalinen kaksivartinen, linnanpihan akselia korostava porras, joka johtaa toisen kerroksen pörssisaliin. Sen yläpuolella sijaitsevat pörssiklubin tilat. Linnanpihan kautta kaksivartisen portaan välistä on kulku historialliseen ravintolaan. Toimistotilat sijoittuvat rakennuksen katusiipeen. Tontti on poikkeuksellisen syvä, ja valoa on tuotu sisäosiin rakennusmasaava kaventamalla. Tontin keskivaiheille muodostuu siten kapeat pohjois- ja eteläpihat, joiden yhteydessä on yksikerroksiset rakennusosat huoltoyhteyksineen, kattorakenteineen ja valokatteineen. Pihanpuoleiset julkisivut ovat rapattuja ja sävyiltään kellertävän beigejä. Molemmille pihoille on kulku katutasosta, ja jätehuolto on järjestetty eteläpihan kautta. Koko tontin alla sijaitsee kellarikerros.

Pörssisali, yksi rakennuksen keskeisistä tiloista on menettänyt merkityksensä pörssitoiminnan digitalisaation kautta, mutta merkittävää on, että talon keskeiset

toiminnot pörssin, pörssiklubin, ravintolan ja liiketilojen kokonaisuutena on säilynyt tähän päivään saakka. Pörssitalolla on rakennustaiteellisen arvonsa lisäksi merkitys suomalaisen finanssielämän symbolina.

Rakennuksessa toimii edelleen pörssiklubi neljännen kerroksen tiloissa, jotka ilmeeltään noudattavat pitkälti englantilaisia esikuvia biljardi- ja lukusaleineen. Rakennuksessa on ravintolan ja pörssiklubin tilojen lisäksi vuokrattavia kokoustiloja ja toimistotiloja. Myös linnamainen katettu piha on vuokrattavissa tapahtumille.

Pörssitalossa on alkamassa laaja peruskorjaushanke, jonka yhtenä kannattavuuden edellytyksenä on katsottu välttämättömäksi mahdollistaa laajemman korotusosan sovittamista suojellun rakennuksen neljännen kerroksen yläpuolelle. Uudisrakentaminen mahdollistaa Pörssitalon yritystoiminnan kehittämisen uuden aikaisilla muunneltavilla toimistotiloilla ja samalla olemassa olevan rakennuksen arvokkaiden osien ja historiallisesti merkittävien sisätilojen säilyttäminen.

Kiinteistöä hallinnoi Pörssisäätiö ja rakennuksen omistaa Aktiebolaget Börs.

Voimassa olevassa kaavassa rakennus on merkitty suojeltavaksi merkinnällä (sr-1). Merkittävät suojeltavat sisätilat on lueteltu kohdassa Suojelukohteet. Kaavassa on osoitettu 800 k-m² korotusmahdollisuus rakennuksen kadun varren osuuden ullakolle.

Hankkeen suunnittelun ja toteutuksen pohjaksi järjestettiin arkkitehtuurikutsukilpailu. Kaavamuutos pohjautuu voittaneeseen kilpailuehdotukseen.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-1).

Uudisrakennusosan osalta kaavaratkaisussa määrätään muun muassa, että kaksikerroksinen (5. ja 6. kerros) uudisosa ja sen valokatteen arkkitehtuuri likimääräisen korkotason +19.9 yläpuolella tulee sovittaa alisteiseksi teemaksi kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen arkkitehtuuriin sekä alueen historiallisesti arvokkaaseen ympäristöön ja pitkiin kaupunkinäkyymiin. Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema on +28.9. Linnanpihan valoaukon korotusosan läpi jatkuvan valokuilun kатteen suurin sallittu korkeusasema on +30.4. Uudisosan vesikatto ja julkisivu tulee tehdä porrastetusti sisään vetäytyvänä suhteessa suojeltavan rakennuksen katujulkisivuun siten, että uudisosa jää katunäkymissä katveeseen. Kaikkien julkisivu- ja kattomateriaalien tulee olla yksiaineisia, laadukkaita, aikaa kestäviä ja sopia historiallisen rakennuksen ominaispiirteisiin. Julkisivujen sekä kattoterassien materiaalien tulee olla sävyltään vaaleita. Kaksikerroksisen uudisosan kadunpuoleisen julkisivun ikkunapintojen tulee sijaita upotettuina ja sovittaa suojeltavan rakennuksen katujulkisivun kolmiulotteisuuteen ja ikkunajakoon. Tontin takaosassa sijaitsevan korotusosan (merkintä b-b-b-b) julkisivumateriaalin tulee olla kolmikerrosrappaus ja vesikaton tulee olla mustaksi maalattua, konesaumattua peltiä. Tasakatto-ousuudet, joita ei ole osoitettu terasseiksi tulee olla kasvikattoja. Terassikaiteiden lasituksen tulee olla läpinäkyvää, väritöntä ja heijastamaton tonta pintaa. Ikkunoiden ja muiden laisaiheiden, kuten lasikaiteiden, koko, sijoitus pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä valaistus on suunnit-

teltava ja toteutettava siten, että lintujen törmäminen lasiin minimoidaan. Rakennuksen kadunvarren maantasokerros on varattava myymälä-, ravintola- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Rakennus on suojeltu merkinnällä (sr-1). Suojelumääräykset koskevat likimääräisen korkeustason +19.9 alapuolisia osia ja katujulkisivua. Suojeltuja sisätiloja on lueteltu. Merkinnän sisältö on kuvattu kohdassa Suojelukohteet.

Kiinteistöä ei tarvitse liittää korttelin alle suunniteltuun maanalaiseen huoltotunneliin. Kiinteistön huolto järjestetään eteläpihan kautta kadulta.

Liikenne

Lähtökohdat

Suunnittelualue on osa valmista kantakaupungin kaupunkirakennetta ja saavutettavissa nykyisiä liikenneyhteyksiä käyttäen. Korttelin tontti rajautuu Fabianinkatuun.

Jalankulku

Tontin varren kadulla jalankulkuolosuhteet ovat hyvät. Jalkakäytävien leveydet vastaavat jalankulkijamäärien tarvetta. Tontti on hyvin saavutettavissa jalankulkijan kannalta.

Pyöräliikenne

Pyöräilijä kulkee muun liikenteen seassa. Liittyminen pyörätieverkkoon tapahtuu Fabianinkadun kautta Eteläesplanadin pääpyörätielle.

Julkinen liikenne

Lähimmät raitiovaunulinjojen pysäkit ovat Aleksanterinkadulla ja Kauppatorilla. Lähimmälle metroasemalle on noin 400 metriä ja päärautatieasemalle noin 750 metriä. Alue on hyvin saavutettavissa joukkoliikenneyhteyksillä.

Autoliikenne

Fabianinkadun arvioitu keskiarkivuorokausiliikennemäärä on nykyisin noin 4000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tontti sijaitsee melko lähellä Pohjoisesplanadin pääkatua, joten tontti on hyvin saavutettavissa myös autoliikenteellä.

Kaavaratkaisu

Tontin lisärakentaminen ei vaikuta jalankulkijoiden oloihin.

Pyöräliikenne on otettu huomioon kaavaratkaisussa siten, että kaavaan on annettu liike- ja toimistokohtaiset määräykset pyöräpaikkojen vähimmäismäärästä (1 pp/50 k-m²) sekä lisäksi muissa kuin toimistoissa (1 pp/3 työntekijää).

Palvelut

Lähtökohdat

Alue kuuluu Helsingin ydinkeskustan alueeseen ja sen lähiympäristössä on liikekeskustan kaikki palvelut. Helsingin päärautatieasemalle on 400 m. Tontilla sijaitsee liike- ja toimistorakennus, jonka maantasokerroksessa on liiketilaa ja linnapihan tilaisuuksiin vuokrattava juhlatila sekä ravintola. Ylemmissä kerroksissa sijaitsee tapahtumiin ja tilaisuuksiin vuokrattava Pörssisali aulatiloinen. Myös neljännen kerroksen Pörssiklubin salitila on vuokrattavissa.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa alueen palvelutaso pysyy samana ja toimitilojen määrä tontilla kasvaa. Maantasokerros on varattava myymälä-, ravintola- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Maantasokerroksen liiketilojen sisäänkäyntien tulee avautua kadulle eikä maantasokerroksen julkisivu saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Kiinteistön olemassa oleviin tärkeimpiin tapahtuma- ja toimistotiloihin on esteetön pääsy. Esteettömyys on otettu huomioon kaavaratkaisussa siten, että korotusosaan toteutetaan tarpeelliset hissiyhteydet.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella ja mahdollistaa kestäviin liikkumistapoihin pohjautuvan elämäntavan.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisulla pyritään ekologiseen kestävyteen siten, että ylläpidetään pitkäikäistä rakentamista ja elinkaaren kokonaiskestävyyttä säilyttämällä olemassa oleva rakennus ja laajentamalla sitä. Kaavaratkaisu perustuu olemassa olevan katu- ja kunnallisverkoston hyödyntämiseen.

Viherkertoimen tavoiteluvun saavuttamisesta on annettu vapautus kaavamääräyksellä. Tontti on pinta-alaltaan täyteen rakennettu ja suojeltavassa rakennuksessa ei ole mahdollista toteuttaa viherkertoimen tavoiteluvun saavuttamiseen tarkoitettuja toimenpiteitä. Kaavaratkaisussa on annettu määräys, että tasa-

katto-osuudet tulee olla kasvikattoja. Kaavassa on sallittu aurinkopaneelien sijoittaminen tasakatto-osuuksille, mikä mahdollistaa aurinkovoiman hyödyntäminen rakennuksen sähkön tarpeeseen.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueelle. Kortteli kuuluu Museoviraston RKY 2009 -kohdeluetteluun Esplanadi - Bulevardi ja Helsingin Aleksanterinkatu.

Kaava-alue sijaitsee maakunnallisesti arvokkaassa kulttuuriympäristössä Helsingin empirekeskusta ja kivikaupunki; Helsingin 1800-luvun alkupuolella rakennetun empire-keskustan ympärille rakentunut kivikaupunki "vuosirenkaineen" 1800-luvun alusta 1950-luvulle.

Tontilla sijaitsee arkkitehti Lars Sonckin myöhäisjugendia edustava Pörssitalo vuodelta 1911. Se jatkaa Sonckin vuonna 1907 suunnitteleman Hypoteekkiyhdistyksen rakennuksen (Eteläesplanadi 16) julkisivuteemaa, joka korostaa voimakkaasti nelikerroksisen rakennuksen horisontaalisuutta.

Jo Privatbankenissa (nykyinen Jugend-sali, Pohjoisesplanadi) ja Hypoteekkiyhdistyksessä käytössä ollut valokattoratkaisu on Pörssitalossa toteutettu suuressa mittakaavassa rakennuksen sisäpihassa. Pörssitalon sisäpiha on luonteeltaan katettu ulkotila, joka muistuttaa keskiaikaista linnanpihaa. Sisäpihaan (niin kutsuttu linnanpiha) liittyy myös Sonckille tyypillinen kahden tilan välittäjänä toimiva holvikäytävä, jonka päässä tila avartuu valoisaksi pihaksi. Linnamaisuuteen kuuluvat parvekkeet, solat ja kaarikäytävät jäsentävät tilaa ja luovat edustavuutta siten, että rakennuksella on tavallaan kaksi julkisivua, ulkoinen ja sisäinen. Linnanpiha muodostaa yhdessä porrashuoneiden, gallerioiden ja pörssisalin kanssa ainutlaatuisen tilasarjan.

Yhdessä Hypoteekkiyhdistyksen kanssa Pörssitalo liittyy siihen rahalaitosten ennen ensimmäistä maailmansotaa harrastamaan laajaan edustusrakentamiseen, jota seuraten pankit ja vakuutusyhtiöt rakensivat Helsinkiin palatsimaisia pääkonttoreitaan (Kaleva 1913, Suomi-yhtiö 1911).

Korotusrakentaminen on Helsingin liikekeskustassa pitkäaikainen ja laaja ilmiö, joka juontaa juurensa erityisesti vuoden 1928 rakennusjärjestyksen muutokseen. Tuolloin Aleksanterinkadun rakennuskorkeus yhtenäistettiin tasolle +31 m, mikä mahdollisti aiempaa suuremman rakennustehokkuuden ja tuki modernin city-keskustan muodostumista. 1920-luvun lopulta 1960-luvulle jatkunut korotusaalto johti monien liikerakennusten laajentamiseen. Varhaisissa korotuksissa muutokset tehtiin usein ullakkotilojen sisään tai alkuperäisin materiaalein, jolloin kaupunkikuvalliset vaikutukset jäivät vähäisiksi. Esimerkkeinä ovat Hermeksen ja Pohjolan liiketalot sekä Salaman liiketalo ja Eteläesplanadi 2 ja 10, joiden korotuksia suunnittelivat usein alkuperäiset arkkitehdit. Myös Pörssitaloon laadittiin 1930-luvulla Lars Sonckin piirtämä suunnitelma yhden kivirakenteisen kerroksen lisäämisestä, mutta sitä ei toteutettu.

Sodanjälkeisellä kaudella korotukset muuttuivat selkeämmin erottuviksi lisäkerroksiksi, kuten Hypoteekkiyhdistyksen talossa ja Atlaksen liiketalossa (Aleksanterinkatu). Korotusrakentaminen mahdollisti monien historiallisten rakennusten säilymisen, mutta toi mukanaan myös arkkitehtonisia muutoksia ja ajoittaisia heikennyksiä.

Pörssitalon alkuperäinen tilaohjelma – toimisto-, ravintola- ja liiketilat – on säilynyt pitkälti ennallaan, ja monet huoneet ovat yhä alkuperäisessä asussaan. Sonck suunnitteli rakennukseen muutoksia vuosikymmenten ajan, muun muassa sodan vaurioiden korjauksia (pörssiklubin salin katto). Pörssitalo on harvoja liikekeskustan korottamattomia, alkuperäisenä säilyneitä liikerakennuksia.

Rakennuksen sisustus on kerroksellinen: mukana on sekä 1910-luvun alkuperäisiä ratkaisuja että myöhempiä muutoksia. Esimerkiksi pohjakerroksen Adlon-ravintola edustaa harvinaista 1930-luvun Art deco -tyyliä, kun taas kadun puoleisen siiven tilat ovat pääosin moderneja.

Voimassa olevassa kaavassa rakennus on merkitty suojeltavaksi merkinnällä (sr-1) ja määräyksellä ” Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tai vesikaton rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus lisärakentamis- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin soveltuvalla tavalla.” Kaava luettelee suojeltavan rakennuksen arvokkaat sisätilat, joita tulee säilyttää siten, että niiden rakennustaiteellista ja historiallista arvoa tai tyyliä ei turmella. Kaavan mahdollistamasta lisärakentamisesta kadun varren osuudelle määrätään: ”Suojeltavan rakennuksen ullakolle tasoon n. +18.25 saa a:lla merkitylle rakennusalalle rakentaa 800 k-m² tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Uuden vesikaton on jätävä katveeseen vanhan katujulkisivun taakse.”

Kaavaratkaisu

Alueesta on laadittu rakennushistoriaselvitys, jonka pohjalta suojelumääräyksiä on päivitetty.

Korotuksen suunnittelusta on järjestetty kutsukilpailu, jonka tavoitteena oli löytää suojeltavan rakennuksen ominaispiirteisiin parhaiten sopiva ratkaisu. Kaavaratkaisu perustuu kilpailun voittaneeseen ehdotukseen. Kaupunginmuseo on osallistunut kilpailun tuomarointiin. Kaavaratkaisu on valmisteltu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

Alueella sijaitseva kohde on jo ennestään suojeltu asemakaavalla (sr-1). Kaavaratkaisussa suojelumääräyksiä on päivitetty ja määrätty koskemaan rakennuksen likimääräisen korkotason +19.9 alapuolisia osia ja katujulkisivua. Lisäksi on laadittu määräyksiä uudisosan sovittamisesta suojeltavaan rakennukseen ja ympäristöön.

Suojellun rakennuksen arvokkaat sisätilat tulee säilyttää siten, että niiden rakennustaiteellisesta ja historiallista arvoa tai tyyliä ei turmella. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat sisätilat, joiden kiinteä alkuperäinen sisustus tulee säilyttää, ovat seuraavat:

- linnanpiha porrashuoneineen ja parvituloineen sekä linnanpihan lasikatteinen ja luonnonvalolla valaistu valoaukko näkyvine yksityiskohtineen
- toisen kerroksen pörssisali siihen liittyvine aula- ja toimistotiloineen
- neljännen kerroksen pörssiklubin salitilat
- ravintolatilat valokattoineen
- alkuperäiset hissit

Linnanpihan suojeltavan lasikatteen valoaukon ilmeestä ja jatkumisesta korotusosan läpi valokuiluna on annettu erikseen määräyksiä. Lasikatteisen linnanpihan valokatto tulee korjata alkuperäiseen tyyliin sopivalla tavalla ja sen valaistus tulee järjestää valon määrän ja värin osalta vastaamaan tyyppiltään luonnonvaloa sekä tilan valaistustarvetta. Linnanpihan yläpuolelle saa rakentaa kerrostasoja likimääräisen tason +19.9 yläpuolelta lukien. Mitään tukirakenteita ei saa tehdä linnanpihan puolella. Valoaukon tulee jatkua valokuiluna korotusosan 6. kerroksen ja vesikaton valokatteiden läpi. 5. kerroksen valoaukon alue tulee toteuttaa valoa läpäisevänä ja oleskelua kestävästä opaalilasilattiana. 5. kerroksen opaalilasilattian alue linnanpihan valoaukon kohdan yläpuolella ei saa rajata kiinteillä seinillä eikä lattiaa saa peittää. Lasinen valokate merkinnällä (v) on suunniteltava ja toteutettava mahdollisimman kevyenä, luonnonvaloa läpäisevänä harjakattona.

Erittäin laaja suojelu rajaa merkittävästi kiinteistön tilojen käyttöä. Rakennus on erikoistapaus, jonka kohdalla mahdollistetaan kiinteistön rakennusoikeuden lisääminen kahden kerroksen huolella sovitulla korotuksella. Näin turvataan ainutlaatuisen, suojeltavan rakennuksen ylläpito ja säilyminen nykyisessä käytössä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Kiinteistö sijaitsee sekaviemäröidyllä alueella.

Kaavaratkaisu

Laajojen kiinteistötekniisten toimenpiteiden yhteydessä tulee kiinteistössä varautua hulevesiviemäroinnin eriyttämiseen.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Asemakaavamuutosalue sijoittuu savialueelle. Saven alapinta vaihtelee noin tasolla -2...-6 ja kallionpinta on tasolla noin -16...-19. Alueella saattaa sijaita myös

happamia sulfaattimaita. Asemakaavamuutosalueen kallioperää halkovat huomattavat ruhjevyyhykkeet. Olemassa oleva rakennuskanta vaikuttaa alueen orsi- ja pohjavesitasoihin. Pörssitalon kellarissa rakennuksen lounaiskulmassa on pumppaamo, johon suotautuvaa orsivettä pumpataan noin tasolla -0,27...-0,90.

Alueilla, jossa on savikerros, savi erottaa pohjaveden kahdeksi erilliseksi pohjavesikerrokseksi, saven alla olevaksi varsinaiseksi pohjavedeksi ja saven päällisissä maakerroksissa olevaksi orsivedeksi. Savettomilla alueilla ei ole erillistä orsivettä. Saven välissä karkeammissa kerroksissa voi olla oman painetasonsa omaavia vähäisiä pohjaveden välikerroksia. Orsiveden mitattu pinnantasoo on ollut vaihdellut välillä +0,95...-2,19 ja pohjaveden välillä +0,79...-1,50. Havainnoissa on huomioitava rakentamisen vaikutus, joka vaikuttaa luontaisiin vaihteluväleihin.

Pörssitalo on perustettu käytössä olevien tietojen perusteella puupaaluilla ja betonisilla paaluanturoilla. Paalujen kunnosta ei ole kattavaa ja ajantasaista tietoa. Alimmillaan pörssitalon lattia on pannuhuoneessa tasolla -2,0. Pannuhuoneen lattia on vesipaine-eristetty. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee maanalaisia tiloja sekä puupaaluperusteisia rakennuksia.

Alueella on voimassa maanalainen asemakaava 11300, jossa osoitetaan tila maanalaiselle korttelikohtaiselle huolto- ja lastausliikenteelle. Lisäksi maanalaisessa yleiskaavassa on osoitettu ohjeellinen sijainti maanalaiselle liikennetunnelille.

Kaavaratkaisu

Hanke on laatinut kohteeseen rakennettavuusselvityksen, jossa esitetään koko rakennuksen perustamiskuormien viemistä uusilla lyötävillä tai porattavilla teräspaaluilla kallioon saakka. Paalutyyppejä ja paalutuksen työtekniikoita valittaessa tulee minimoida haitta maaperään ja oleviin perustuksiin.

Orsi- ja pohjavedenpintaa ei saa mm. ympäröivien puupaaluperusteisten rakennusten vuoksi laskea ja ennen rakennusluvan myöntämistä tulee laatia orsi- ja pohjaveden hallintasuunnitelma.

Kaavamuutosalueen kallioperän heikkousvyöhykkeiden ja erittäin huonon laadun vuoksi tontilla ei edellytetä liittymistä keskustan huoltotunneliin. Maanalaisten tilavarausten vuoksi kaavamuutosalueella ei voida toteuttaa energiakaivoja.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaava-alueelle kohdistuu melua lähinnä Fabianinkadun ja lähikatujen kuten Pohjoisesplanadin ja Aleksanterinkadun liikenteestä. Katuun rajautuvaan julkisivuun kohdistuu Kaivokadun asemakaavamuutosta varten laadin liikennemeluseelvityksen mukaan noin 70 dB keskiäänitaso päiväaikaan. Muutoin korttelialue on suojassa liikenteen haitoilta.

Kaavaratkaisu

Liikennemäärien ei arvioida muuttuvan tulevaisuudessa siten, että sillä oli merkittävää vaikutusta liikenteen haittoihin.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueella voidaan soveltaa liike- ja toimistotilojen melutason ohjearvoa ($L_{Aeq, 7-22}$) 45 dB, jonka voidaan arvioida toteutuvan normaalein ulkovaipparakentein. Eri toimintojen vaatima ääniympäristö ja niihin soveltuva taustamelutaso voivat kuitenkin vaihdella tilakohtaisen käyttötarkoituksen mukaan, sillä kaavaratkaisu myös majoitustoiminnan. Näin ollen kaavassa on määrätty meluhaittojen huomioon ottamisesta joustavasti: Rakennus tulee suunnitella siten, että sisätiloissa saavutetaan melutason ohjearvot ja tilojen käyttötarkoitusten edellyttämät meluolosuhteet.

Pelastusturvallisuus

Lähtökohdat

Alue on tiiviisti rakennettua olemassa olevaa ympäristöä.

Kaavaratkaisu

Hankkeeseen on kaavavaiheessa laadittu alustava palotekninen suunnitelma. Suunnitelma on esitelty pelastusviranomaisille. Olemassa olevan rakennuksen palo- ja pelastusturvallisuutta ei saa heikentää. Linnanpihan valokatteen rakenteet joudutaan uusimaan nykyaikaisten palo- ja pelastusturvallisuuden vaatimusten takia. Suojeltujen sisätilojen osastointeja tehdään suojelukriteerit huomioiden. Linnanpihan parvitiilat ja kaarevat porrashuonetiilat osastoidaan osittain paloverhoilla. Rakennukseen rakennetaan kaksi uutta poistumishissiä, jotta suojeltavia, kaarevia poistumisportaita hisseineen ei tarvitse muuttaa.

Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Nykyisellään tontti on lähes täyteen rakennettu ja liittyy sivuiltaan muihin tiiviisti rakennettuihin tontteihin ja kiinteistöihin. Tontin etelä- ja pohjoissivuilla on kansi-rakenteen alla kellarituloja.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutoksen mukainen rakennuksen korotus edellyttää nykyisten perustusten vahvistamista tai uusimista. Perustusten osalta toimenpiteitä ja vaikutuksia on kuvattu kohdassa maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen. Alustavasti laajennusosa on suunniteltu pääosin teräsrakenteisena. Laajen-

nusosan kantavat rakenteet ja kuormat viedään uusille ja/tai vahvistettaville perustuksille nykyisen rungon läpi tehtävien vahvistusten kautta. Osa laajennuksen pilareista voidaan roilota olemassa oleviin tiiliseiniin ja osa voidaan koteloida sisätiloissa. Olemassa olevia porrashuoneita jatketaan laajennusosalle jäykistävinä seininä. Nykyisen valokaton rakenteet joudutaan osittain uusimaan ottaen huomioon rakennussuojelulliset näkökohdat ja paloturvallisuus.

Vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttaminen parantaa suojeltavan Pörssitalon yritystoiminnan kehittämismahdollisuuksia sekä lisää keskustan elinvoimaa työpaikka-alueena ja säilyttää alueen kaupallisia palveluja.

Yhteenvedona kaavan vaikutusten arvioinnin tuloksista voidaan todeta, että rakennushistoriaselvitys (Ark-byroo, 2020) toteaa alkuperäisen, arkkitehti Lars Sonckin suunnitteleman, rakennuksen suojeluarvot ja merkittävimmät muutosvaiheet. Rakennuksen valmistuttua Lars Sonck suunnitteli siihen useita korotusvaihtoehtoja 1920- ja 30-lukujen aikana, joita ei kuitenkaan toteutettu. Selvityksessä todetaan voimassa olevan kaavan (vuodelta 1994) suojeluun liittyvä merkintä (sr-1) ja määräykset. Kaava sallii rakennuksen suojelun puitteissa 800 k-m² lisärakentamisen rakennuksen katusiiven ullakko-osuudelle.

Pörssitalon lisärakentamista on tutkittu aktiivisesti viime vuosina, mutta kulttuurihistorialliset arvot tunnistavaa ja toteuttamiskelpoista ratkaisua ei ole löytynyt. Hanke päätti siksi järjestää kutsukilpailun (ideakilpailun), johon kutsuttiin kolme kokenutta, keskustan alueelle suunnittelutöitä tehnyttä arkkitehtitoimistoa. Kilpailijoita pyydettiin tekemään kaksi mahdollisimman erilaista ehdotusta. Näin saatiin kuusi ehdotusta arvioitavaksi. Kilpailun toiseen vaiheeseen valikoitui kolme vaihtoehtoa, joita pyydettiin vielä kehittämään. Näistä kolmesta vaihtoehdosta valittiin lopulta parhaiten eri osapuolia tyydyttävä ratkaisu. Osapuolina kilpailuvaiheessa olivat tilaajana toimiva Pörssisäätiö, Helsingin kaupunki, asemakaavoitus, Kaupunginmuseo sekä rakennusvalvonta. Kaavaratkaisu perustuu voittaneeseen ehdotukseen.

Voittaneessa kilpailuehdotuksessa uudisosa vetäytyy porrastetusti suojellun katujulkisivun taakse katveeseen jättäen uudisosan alisteiseksi teemaksi suojellun rakennuksen katunäkymissä sekä pitkissä näkymissä. Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön ovat siten vähäiset. Suojeltavan rakennuksen arvokkaat sisätilat suojellaan edelleen voimassa olevan kaavan mukaisina. Liikenteen vaikutukset ovat vähäiset koska kyse on olemassa olevasta kiinteistöstä, jota korotetaan. Alustava palo- ja pelastustekninen selvitys osoittaa, että lisärakentamisen toteuttaminen on mahdollista olemassa olevan suojeltavan rakennuksen arvot huomioiden.

Merkittävien vaikutusten selvittämiseksi on tehty erillisselvityksiä maaperän rakennettavuuden arvioimiseksi. Alueelle on laadittu meluselvityksiä, joissa on arvioitu katuliikenteen meluvaikutuksia kaavaratkaisun mukaisessa tilanteessa.

Kaavaa varten tehdyt, ja suunnittelussa tai vaikutusten arvioinnissa hyödynnetyt selvitykset on lueteltu kohdassa Liitteet.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Tulovaikutukset:

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

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että rakennuksen korottaminen mahdollistuu. Suunnitelma tukee kestävien joukkoliikenteen muotojen kehitystä sijoittamalla valmiin liikenneverkoston alueelle.

Vaikutukset palveluverkkoon

Kaavan toteuttaminen vaikuttaa siten, että hyvin saavutettavien, ajanmukaisten toimistotilojen tarjonta historiallisessa ympäristössä kasvaa keskeisellä paikalla ydinkeskustassa. Muutos mahdollistaa kiinteistön liike- ja toimistotoiminnan laajentamisen.

Vaikutukset liikenteen järjestämiseen

Kaavan toteuttaminen ei merkittävästi lisää alueen liikennettä.

Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Kaavan toteuttaminen ei vaikuta kiinteistön nykytilanteen mukaisiin huoltojärjestelyihin. Huolto järjestetään Fabianinkadulta käsin katutasossa kiinteistön eteläpihan kautta.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Täydennysrakentamisella on vähäisiä vaikutuksia kaupunkikuvaan ja pitkiin näkymiin. Kaava mahdollistaa rakennuksen korottamisen porrastetusti vetäytymänä suojellun rakennuksen katujulkisivun taakse likimääräisen korkotason +19.9 yläpuolella enintään korkoon +28.9. Korotusosan valokatteen harjakorkeus ei nouse yli alueen yleisen rakennusjärjestyksessä annetun korkotason. Kaavassa on määräys, että uudisosa tulee sovittaa alisteiseksi teemaksi ole-massa olevaan suojeltuun rakennukseen sekä alueen historialliseen ympäristöön ja pitkiin näkymiin. Uudisrakennusosaa koskevissa määräyksissä on otettu huomioon suojeltavan rakennuksen arkkitehtuuri sekä Fabianinkadun katunäkymien säilyminen ennallaan, uudisosan vähäinen näkyminen pitkissä kaupunkinäkymissä Esplanadin puiston suunnasta ja sovittaminen historialliseen RKY-ympäristöön.

Kaavaratkaisu vaikuttaa kulttuuriperintöön siten, että kaava suojelee 1910-luvulla valmistuneen likimääräisen korkotason +19.9 alapuolella olevan rakennuksen kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokkaana (sr-1). Merkinnän sisältö on kuvattu kohdassa Suojelukohteet, jossa on myös lueteltu rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat sisätilat. Suojelu koskee rakennuksen alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita, rakennusosia ja arvokkaita sisätiloja likimääräisen korkotason +19.9 alapuolella sekä katujulkisivua. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Suojellun rakennuksen arvokkaat sisätilat tulee säilyttää siten, että niiden rakennustaiteellista ja historiallista arvoa tai tyyliä ei turmella. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen laajan peruskorjauksen yhteydessä myös muiden olemassa olevien tilojen laatua parannetaan.

Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen

Asemakaavaratkaisulla täydennetään olemassa olevaa kaupunkirakennetta olemassa olevien teknisten ja liikenteen verkostojen piirissä. Lisärakentaminen toteutetaan arvokkaan, suojeltavan rakennuksen ehdoilla. Korotusrakentamisen sijainti hyvien joukkoliikennepalvelujen vieressä tukee kestävien kulkumuotojen käyttöä ja vähentää yksityisautoilun tarvetta. Katolle saa sijoittaa välttämättömät tekniset laitteet kuten uusiutuvan energian tuottamiseen tarkoitetut laitteet, joilla voi hyödyntää aurinkoenergiaa muun muassa rakennuksen jäähdyttämiseen kesäaikaan. Laitteita tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin ja historialliseen kaupunkikuvaan sopivalla tavalla ja suunnitella niin, etteivät ne näy katunäkymissä eikä pitkissä näkymissä. Tasakatto-osuudet toteutetaan kasvikattona.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaava parantaa elinkeinomahdollisuuksia alueella siten, että suojellun rakennuksen korottaminen kahdella toimistokerroksella mahdollistaa muunneltavien, vuokrattavien toimistotilojen lisäämisen kiinteistössä ja alueen työpaikamäärä nousee. Maantasokerroksen määrääminen myymälä-, ravintola- tai muuhun asiakaspalveluun liittyvään liiketilakäyttöön edesauttaa keskustan katu-tilan elävöittämistä.

Toteutus

Alueelle on laadittu toteuttamista ohjaava viitesuunnitelma, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Suunnittelun lähtökohdat

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017).

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia valtakunnallisia tavoitteita:

- huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- sijoitetaan merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa

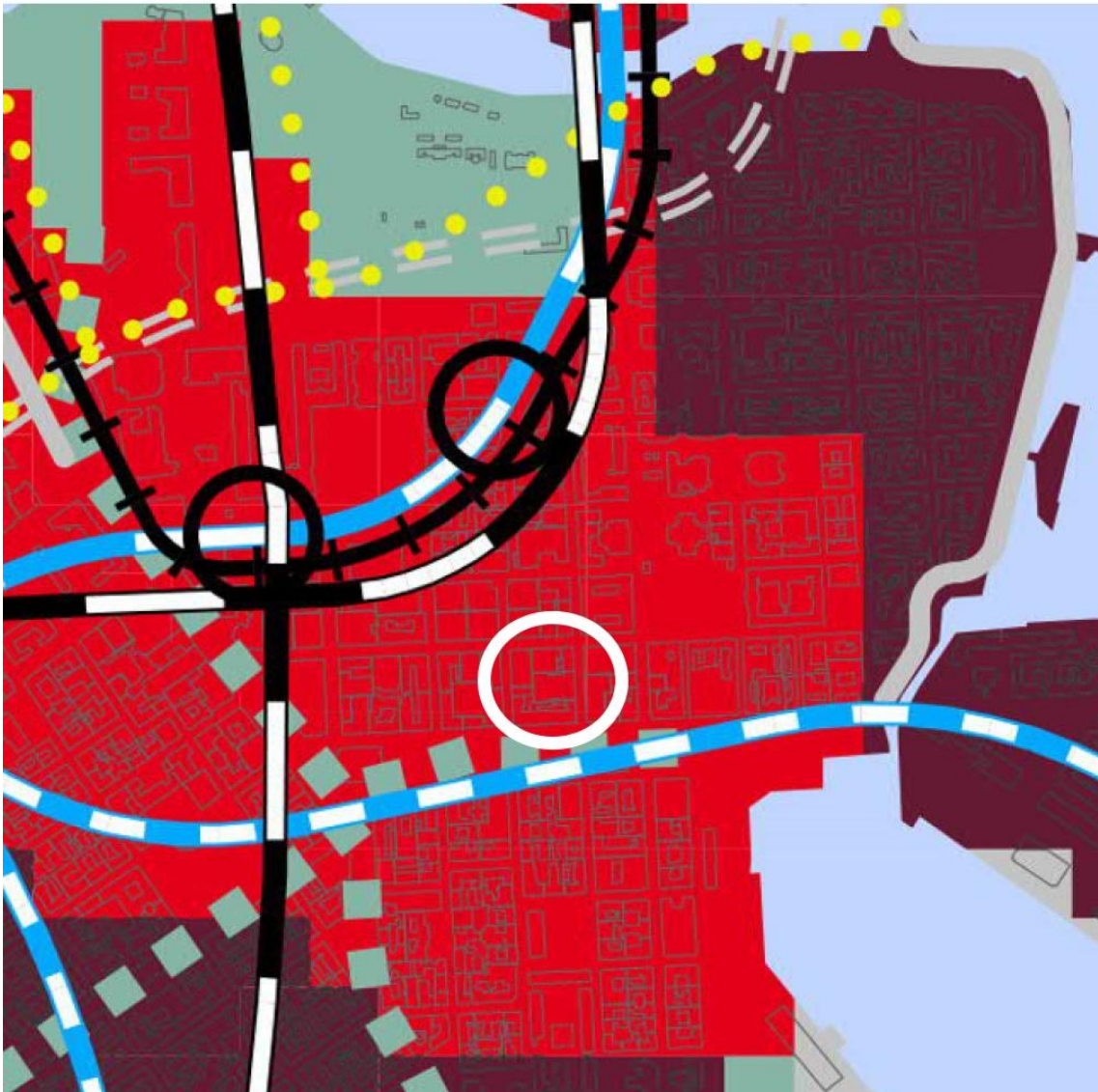
Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa Asemakaavan kuvaus.

Alueella voimassa olevat kaavat

Yleiskaavataso

Helsingin yleiskaava 2016 (tullut voimaan 5.12.2018):

Helsingin yleiskaavan (2016) mukaan alue on liike- ja palvelukeskustan (C1) aluetta, jota koskee määräys: Palvelu-, liike- ja toimitilapainotteinen keskusta, 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. Alue erottuu ympäristöönsä tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempaan. 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. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.



Kuva: Ote Helsingin yleiskaavasta 2016

Helsingin maanalainen yleiskaava nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021):

Alue on keskustan kehittämisen kohdealuetta. Alueen poikki on osoitettu ohjeellisen suunnitellun liikennetunnelin merkintä. Alueelle on osoitettu suunnitellut maanalaiset tilat ja teknisen huollon tunnelivaraus. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

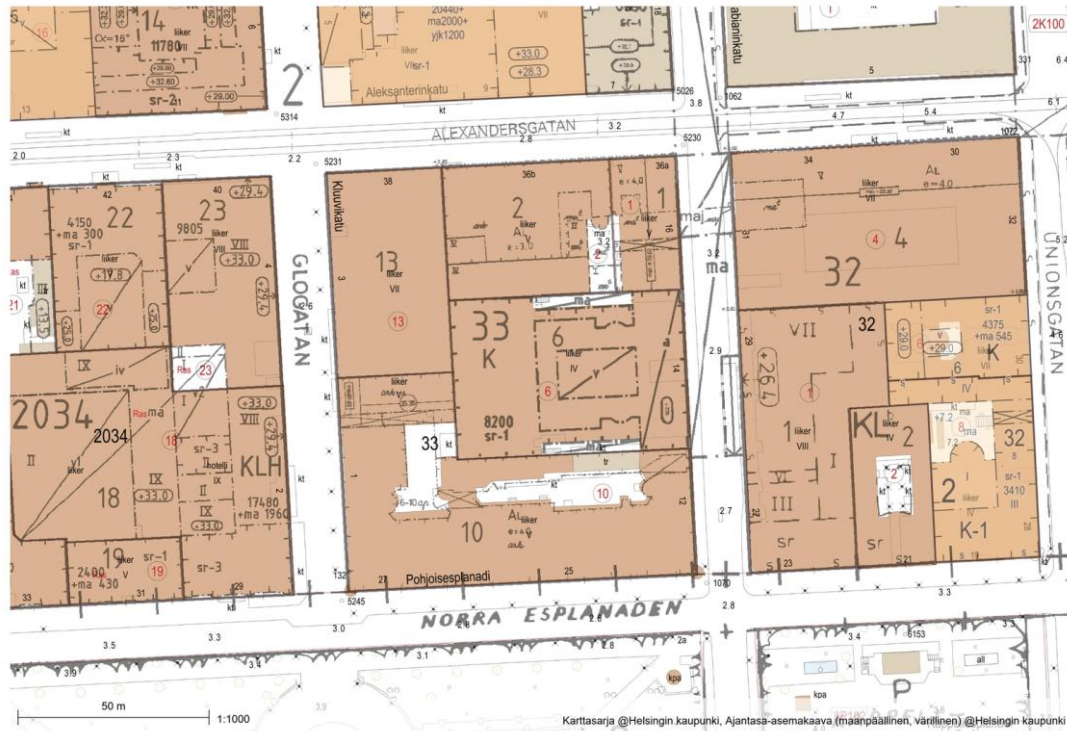
Asemakaavataso

Alueella voimassa olevat asemakaavat:

11300 (28.01.2005), 10117 (08.04.1994)

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty (K) Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Rakennus on suojeltu merkinnällä (sr-1). Sisätiloja on suojeltu erillisillä määräyksillä. Rakennuksen kadunvarren ullakolle (a) -merkitylle osa-alueelle on osoitettu lisärakentamisoikeus 800 k-m², jota ei ole toteutettu.

Alueella voimassa olevassa maanalaisessa kaavassa alue on merkitty (ma-hl) Maanalainen korttelikohtaisia huoltoliikenne- ja lastaustiloja varten varattu tila suojavyöhykkeineen likimääräisessä huoltotunnelin tasossa. Sekä (ma-er) Maanalainen, sijainniltaan likimääräinen kallion heikkousvyöhyke, Kluuvin ruhje. Maanalaisten tilojen, sekä niihin liittyvien pysty-yhteyksien sijoittamisessa, suunnittelussa ja rakentamisessa kallion heikkousvyöhykkeellä on noudatettava erityistä varovaisuutta.



Kuva: Ote voimassa olevista asemakaavoista

Maanomistus

Korttelialue on yksityisomistuksessa.

Aluetta koskevat muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kunkin aiheen kohdalla.

Alueella on voimassa rakennuskielto:

12927 (§ 53.2 Kiellon pidentäminen asemakaavan laatimista tai muuttamista varten)

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta vuonna 2025.

Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

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

Viranomaisyhteistyö

Valmistelu on tehty yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen kanssa. Valmistelun aikana on tehty yhteistyötä lisäksi seuraavien viranomaisyhtäöjen kanssa:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Kaupunginmuseo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) -aineiston esilläölo

Osallisille on ilmoitettu kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat sekä lehdessä (Helsingin Uutiset) kaavoituksen vireilletulosta ja aineiston esilläölostä 6.10.2025–31.10.2025 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat
- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa.

OAS-aineistoa koskevat mielipiteet ja kannanotot

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui rakennuksen suojeluarvoihin ja täydennysrakentamiseen korottamalla.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanottoja saatiin seuraavilta viranomaisy- ja asiantuntijatahoilta:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Kaupunginmuseo
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala/Pelastuslaitos
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Telia Finland Oyj

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat lisärakentamisen mahdollistamiseen suojelukriteerit

huomioiden, alustavan paloteknisen suunnitelman esittämiseen jo kaavavaiheessa, olemassa olevien teknisten verkostojen yhteyksiin sekä varautumiseen hulevesien eriyttämiseen tulevaisuudessa. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavaselostusta on täydennetty ja kaavakarttaan on lisätty kaavamääräyksiä kannanottojen mukaan.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (AKL/MRL 65 §, MRA 27 §)

Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä (AKL/MRL 65 §, MRA 27 §) 27.4.2026–28.5.2026. Kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon pituus on 32 päivää.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Kaupunginmuseo
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala/Pelastuslaitos
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Telia Finland Oyj

****Tätä selostusta täydennetään kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.****

Liitteet

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat, kartat ja aineistot
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva
 - Ote ajantasa-asemakaavasta
 - Suojelukohteet
4. Viitesuunnitelma

Luettelo muusta suunnitelmaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
- Helsingin Pörssi, Rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Arkbyroo (2020)
- Kalliotilojen rakennettavuus korttelien 32 ja 33 alueella, GEO21073, Kymp, MAKA, Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, Helsinki (2023)

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Kajsa Lybeck, arkkitehti, asemakaavoitus

Salla Hoppu, tiimipäällikkö, asemakaavoitus

Juha-Pekka Konttinen, suunnitteluavustaja, kaavakartan ja aineistojen laatiminen

Taneli Nissinen, johtava liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu

Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat

Anu Haahla, erityisasiantuntija, teknistaloudelliset asiat

Muut viranomaiset ja asiantuntijat

Risto Niinimäki, erityisasiantuntija

Mirva Koskinen, tiimipäällikkö

Mikko Lindqvist, rakennustutkija

Muut yhteistyötahot

Oy Pörssitalo-Börshuset Ab

Arkkitehtitoimisto K2S Oy

Kimmo Lintula, Sasu Marila, Petri Ullakko

Helsinki

**Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus**

Työpajankatu 8
00580 Helsinki
PL 58212
00099 Helsingin kaupunki

www.hel.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Helsinki	Täyttämispvm	13.4.2026
Kaavan nimi	Pörssitalo		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	09113022
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2545	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0166	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2545

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	0,2545	100,00	9550	3,75	0,0000	1350
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,2545	100,0	9550	3,75	0,0000	1350
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	0,0166	6,52	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	1	8200	0	1350

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,2545	100,00	9550	3,75	0,0000	1350
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,2545	100,0	9550	3,75	0,0000	1350
K-1	0,2545	100,0	9550	3,75	0,0000	1350
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	0,0166	6,52	0	0,0000	0
maa	0,0166	100,0	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	1	8200	0	1350
Asemakaava	1	8200	0	1350



**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Asemakaavan muutos**

Pörssitalo

Helsinki

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

Projektinumero 0000319
Diaarinumero HEL 2025-011293
ProjectWise-numero 6284_9

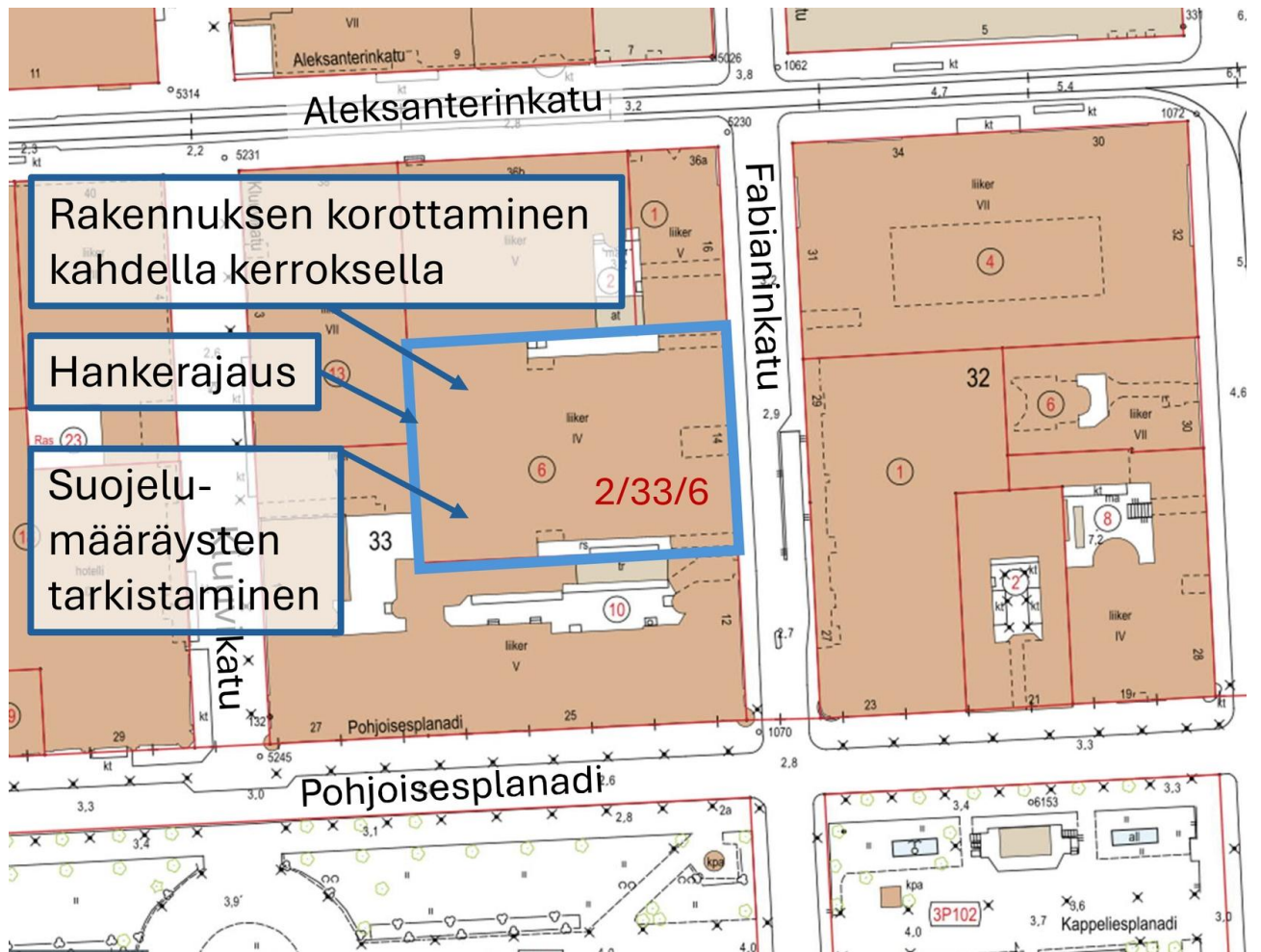
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

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

OAS-numero: 1780-02/25

Päiväys: 18.9.2025

Kannen kuva: Pörssitalon laajennus, viitesuunnitelma, arkkitehtitoimisto K2S



Kuva: Helsingin kaupunki, karttakuva suunnittelualueesta

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Kluuvissa Esplanadinpuiston pohjoispuolella korttelin Yksisarvinen tontilla 6 suunnitellaan Pörssitalon täydennysrakentamista. Voimassa olevan kaavan merkintä (K) Liike- ja toimistorakennusten korttelialue on tarkoitus säilyttää.

Alue sijaitsee Fabianinkadun puolella Pohjoisesplanadin, Kluuvikadun, Aleksanterinkadun ja Fabianinkadun rajaamassa korttelissa (Yksisarvinen).

Kaavaratkaisun tavoitteena on ajantasaistaa rakennuksen suojelumerkintä sekä mahdollistaa kiinteistön korottaminen kahdella kerroksella. Lisärakentaminen sovitetaan yhteen suojeluarvojen kanssa.

Kadun varren maantasokerros varataan myymälä- ja palvelutiloiksi. Suojeltavia kohteita ovat Pörssitalon julkisivut sekä lasikatettu sisäpiha, porrashuoneet, juhlasalit ja alkuperäinen sisustus.

Osallistuminen ja aineistot

Valmisteluaineisto on esillä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon (viite-suunnitelma ja selostusluonnos) voi tutustua 6.10.2025–31.10.2025 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat

Aineistosta voi esittää mielipiteitä

Mielipiteet aineistosta pyydetään esittämään viimeistään 31.10.2025.

Kirjalliset mielipiteet tulee esittää

- sähköpostitse osoitteeseen helsinki.kirjaamo@hel.fi tai
- postitse osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelinnumero: 09 310 13700).

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

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

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/asiakaspalvelu>. Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8. Tarkistathan asiakaspalvelupisteen aukiolon. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

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
 - o Helsingin Yrittäjät ry
 - o Helsingin seudun pyöräilijät ry
 - o Helsinki-Seura ry
 - o Eteläiset Kaupunginosat ry
 - o Helsingin seudun kauppakamari
 - o Helsinki City Markkinointi ry
 - o Visit Finland

- Rakennustaiteen seura ry
- viranomais- ja asiantuntijatahot
 - Digita Oy
 - DNA Oyj
 - Elisa Oyj
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
 - Telia Finland Oyj
 - Telia Towers Finland Oy
 - Helsingin vammaisneuvosto
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - Kaupunkiliikenne Oy (ent. HKL)
 - Museovirasto
 - Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Kaupunginmuseo
 - sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala/Pelastuslaitos
- kaupunkiympäristön toimiala.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa seuraaviin:

- vaikutukset kaupunkikuvaan
- vaikutukset kulttuuriperintöön
- vaikutukset liikenteeseen

Valmistelun yhteydessä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia, päätöksiä ja selvityksiä:
 Helsingin Pörssi rakennushistoriaselvitys (2020)
 Viitesuunnitelma kutsukilpailun voittanut ehdotus H (2025)
 Kalliotilojen rakennettavuus korttelien 32 ja 33 alueella (2023)

Suunnittelun taustatietoa

Korttelialue on yksityisomistuksessa.

Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta.

Kaupunki valmistelelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen tontinomistajan ja/tai hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Alueella on voimassa asemakaava tai asemakaavat 11300 (28.01.2005), 10117 (08.04.1994).

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty (K) Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Rakennus on suojeltu merkinnällä (sr-1). Sisätiloja on suojeltu erillisillä määräyksillä. Tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta 800 k-m².

Alueella voimassa olevassa maanalaisessa kaavassa alue on merkitty (ma-hl) Maanalainen korttelikohtaisia huoltoliikenne- ja lastaustiloja varten varattu tila suojavyöhykkeineen likimääräisessä huoltotunnelin tasossa. Sekä (ma-er) Maanalainen, sijainniltaan likimääräinen kallion heikkousvyöhyke, Kluuvin ruhje. Maanalaisten tilojen, sekä niihin liittyvien pysty-yhteyksien sijoittamisessa, suunnittelussa ja rakentamisessa kallion heikkousvyöhykkeellä on noudatettava erityistä varovaisuutta.

Alueella on voimassa Helsingin yleiskaava 2016 (tullut voimaan 5.12.2018). Helsingin yleiskaavan (2016) mukaan alue on liike- ja palvelukeskustan (C1) aluetta, jota koskee määräys: Palvelu-, liike- ja toimitilapainotteinen keskusta, 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. 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.

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueelle. Kortteli kuuluu Museoviraston RKY 2009 -kohdeluetteluun Esplanadi - Bulevardi ja Helsingin Aleksanterinkatu.

Tontilla sijaitsee nykyisin nelikerroksinen liike- ja toimistorakennus vuodelta 1912 (arkkitehti Lars Sonck). Rakennuksessa on yksi kellarikerros. Maantasokerroksessa on liike- ja palvelutiloja kadun varressa. Rakennus edustaa jykävää jugendarkkitehtuuria, jossa kadun harmaagraniittijulkisivun osalta on klassistisia piirteitä. Komean punatiilisen lasikatteisen keskipihan ilme on valoisa ja linnamainen portaineen, parvineen ja avokäytävineen. Juhlaportaat vievät sisäpihan kautta historialliseen ravintolatilaan, jonka nimi on taas Börs. Rakennus on harvinaisen hyvin säilyttänyt alkuperäisen asunsa. Helsingin Pörssin yhteisliittymä rakennutti talon viime vuosituhaten taitteessa Suomen kasvavaa pörssitoimintaa varten. Rakennuksessa toimii edelleen Pörssiklubi 4. kerroksen tiloissa, jotka ilmeeltään noudattavat pitkälti englantilaisia esikuvia biljardi- ja lukusaleineen. Rakennuksessa on ravintolan ja Pörssiklubin tilojen lisäksi vuokrattavia kokoustiloja ja toimistotiloja. Myös linnamainen katettu piha on vuokratavissa tapahtumille.

Kiinteistöä hallinnoi Pörssisäätiö ja rakennuksen omistaa Aktiebolaget Börs.

Hankkeen suunnittelun ja toteutuksen pohjaksi järjestettiin arkkitehtuurikutsukilpailu. Kaavamuutos pohjautuu voittaneeseen kilpailuehdotukseen.

Suunnittelijoiden yhteystiedot

Maankäyttö

Kajsa Lybeck (Kajsa.Lybeck(a)hel.fi)
arkkitehti, asemakaavoitus, p. 0931037052

Teknistaloudelliset asiat

Mikko Juvonen (mikko.juvonen(a)hel.fi)
tiimipäällikkö, p. 0931037252

Rakennussuojelu

Sakari Mentu (sakari.mentu(a)hel.fi)
arkkitehti, p. 0931037217

Helsingissä 18.9.2025

Salla Hoppu, tiimipäällikkö

Keskustatiimi

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2025 tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

OAS-vaiheen aineisto on esillä 6.10.2025–31.10.2025. Esilläolosta ilmoitetaan kirjeillä osallisille ja verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat sekä lehdessä (Helsingin Uutiset).

Esillä olevasta aineistosta on mahdollisuus esittää mielipiteitä.

Ehdotus

Kun suunnittelu etenee, valmistellaan kaavaehdotus. Kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset. Kaavaehdotuksesta on mahdollisuus tehdä muistutus. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaehdotuksesta.

Kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Muistutukset, lausunnot ja tarkistettu kaavaehdotus käsitellään kaupunkiympäristölautakunnassa arviolta syksyllä 2026. Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä lähetetään tieto niille, jotka ovat muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa.

Hyväksyminen

Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta. Tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana.

Muutoksenhaku ja voimaantulo

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.

Helsinki

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus

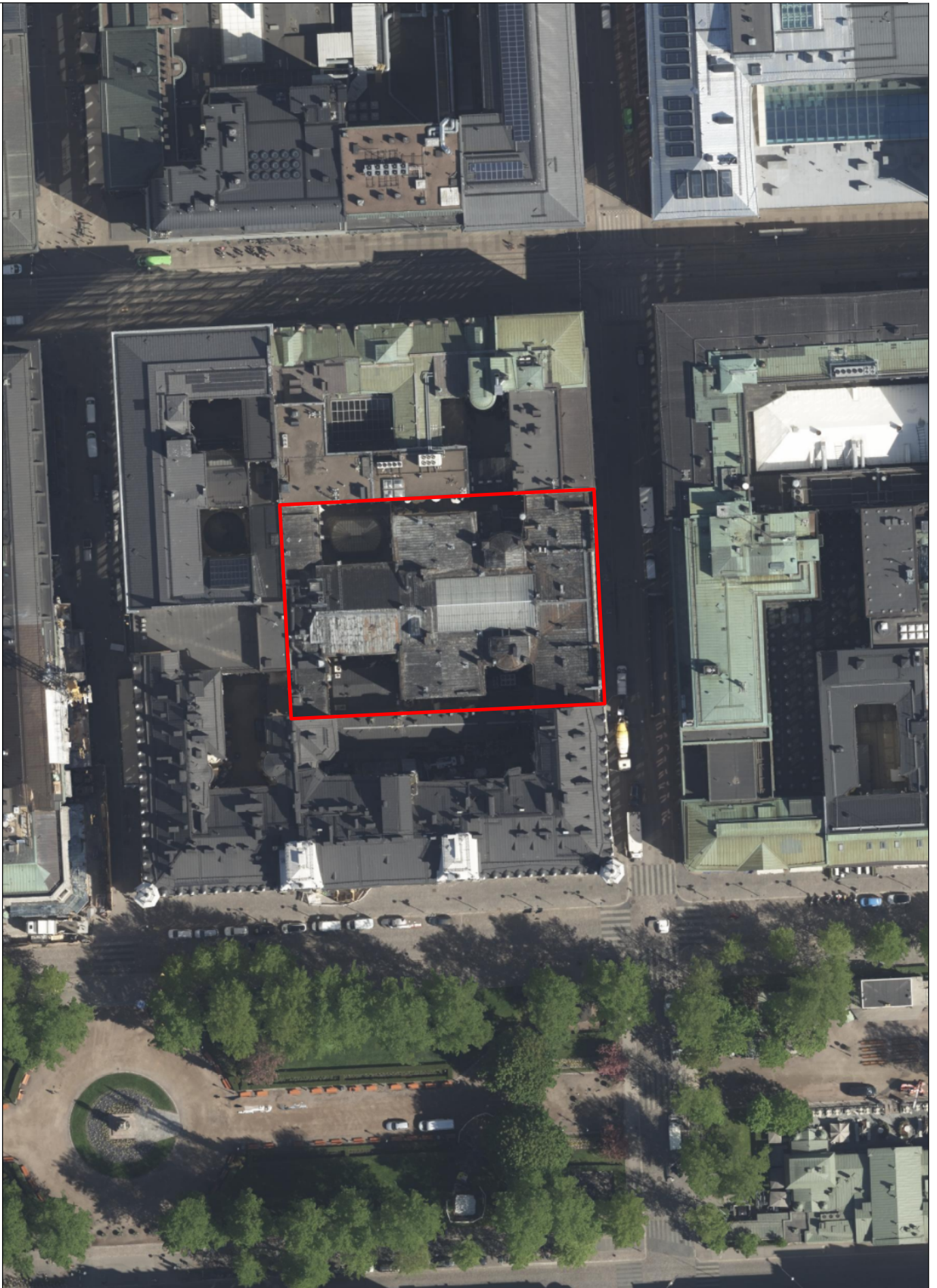
Työpajankatu 8
00580 Helsinki
PL 58212
00099 Helsingin kaupunki

www.hel.fi



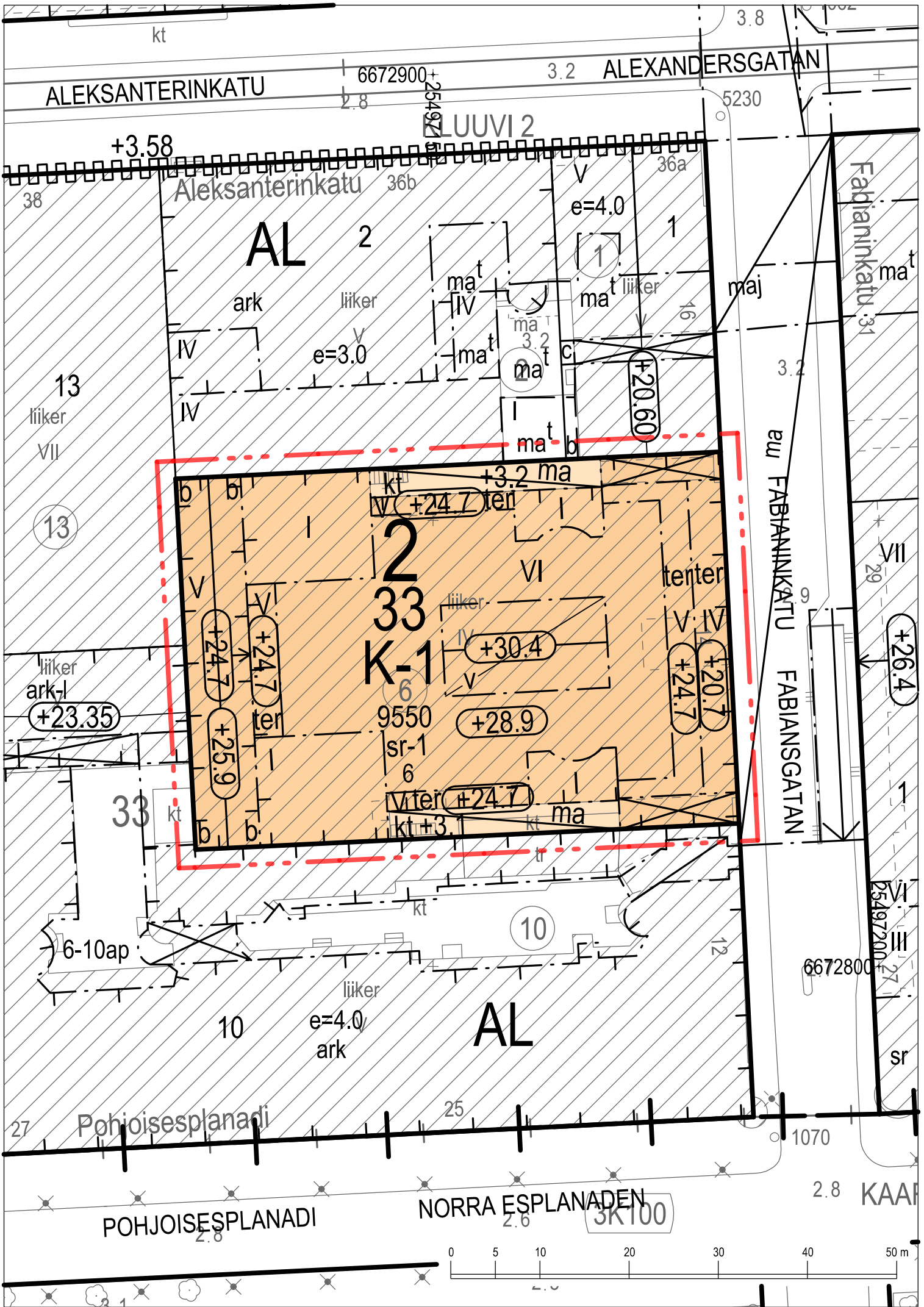
Sijaintikartta
Pörssitalo

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



Ilmakuva
Pörssitalo

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

K-1

Liike-, ja toimistorakennusten korttelialue.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



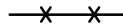
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

5

Kaupunginosan numero.

33

Korttelin numero.

6

Ohjeellisen tontin numero.

9550

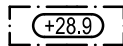
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

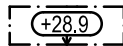
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+3.2

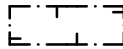
Pihakannen likimääräinen korkeusasema.



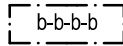
Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.



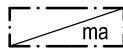
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema.



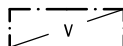
Rakennusala.



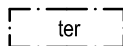
Osa-alue, jolla julkisivupinnan tulee olla kolmikerrosrappaus tilien päällä ja vesikaton tulee olla mustaksi maalattua, konesaumattua peltiä.



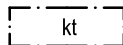
Maanalainen tila. Tilaan saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta tukevia toimintoja sekä huolto-, varasto-, IV-konehuone- ja teknistä tilaa.



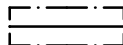
Valokatteisen tilan rakennusala.



Terassin rakennusala. Terassin kaide tulee sisentää räystääslinjasta.



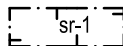
Katoksen rakennusala.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita, rakennusosia ja arvokkaita sisätiloja likimääräisen korkotason +19.9 alapuolella sekä katujulkisivua. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.

Suojellun rakennuksen arvokkaat sisätilat tulee säilyttää siten, että niiden rakennustaiteellista ja historiallista arvoa tai tyyliä ei turmella.

Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat sisätilat, joiden kiinteä alkuperäinen sisustus tulee säilyttää, ovat seuraavat:

- linnanpiha porrashuoneineen ja parviloineen sekä linnanpihan lasikatteinen ja luonnonvalolla valaistu valoaukko näkyvine yksityiskohtineen.
- toisen kerroksen pörrissali siihen liittyvine aula- ja toimistotiloineen
- neljännen kerroksen pörrissklubin salitila
- ravintolatilat valokattoineen
- alkuperäiset hissit

Lasikatteisen linnanpihan valokatto tulee korjata alkuperäiseen tyyliin sopivalla tavalla. Valokaton valaistus tulee järjestää valon määrän ja värin valon osalta vastaamaan tyybiltään luonnonvaloa sekä tilan valaistus-tarvetta. Linnanpihan yläpuolelle saadaan rakentaa kerrostasoja likimääräisen tason +19.9 yläpuolelta lukien. Mitään tukirakenteita ei saa tehdä linnanpihan puolella. Valoaukon tulee jatkua valokuiluna korotusosan 6. kerroksen ja vesikaton valokatteen läpi.

Säilytettävien sisätilojen korjaustyöt tulee tehdä tilojen alkuperäinen tyyli säilyttäen, yksityiskohdat ja kiinteät sisustukset rakentamisen yhteydessä entistään.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Ensimmäisen kerroksen kadunpuoleiset tilat on varattava myymälä-, ravintola- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

5. kerroksen opaallislattian aluetta linnanpihan valoaukon kohdan yläpuolella ei saa rajata kiinteillä seinillä eikä lattiaa saa peittää.

Ravintolatilat on varustettava rasvanerottelukaijalla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla rasvahormilla.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Kaava-alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Helsingin Aleksanterinkatu ja RKY 2009, Esplanadi-Bulevardi).

Maantasokerroksen kadulle avautuva julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Liiketilojen sisäänkäyntien tulee avautua kadulle.

Uudisrakennusosaa koskevat määräykset:

-Kaksikerroksisen (5. ja 6. kerros) uudisosan ja sen valokatteen arkkitehtuuri likimääräisen korkotason +19.9 yläpuolella tulee sovittaa alisteiseksi teemaksi kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen arkkitehtuuriin sekä alueen historiallisesti arvokkaaseen ympäristöön ja pitkiin kaupunkinäkyymiin.

-suojeitavan linnanpihan lasikatteinen ja luonnonvalolla valaistu valoaukko tulee jatkua valokuiluna korotusosan 6. kerroksen ja vesikaton valokatteen läpi. 5. kerroksen valoaukon alue tulee toteuttaa valoa läpäisevänä ja oleskelua kestäväenä opaallislattiana.

-v -merkitty lasinen valokate on suunniteltava ja toteutettava rakenteeltaan mahdollisimman kevyenä, luonnonvaloa läpäisevänä harjakattona.

-kaikkien julkisivu- ja kattomateriaalien tulee olla yksiaineisia, laadukkaita, aikaa kestäviä ja sopia historiallisen rakennuksen ominaispiirteisiin. Julkisivujen sekä kattoterassien materiaalien tulee olla sävyllään vaaleita.

- kaksikerroksisen uudisosan kadun puoleisen julkisivun ikkunapintojen tulee sijaita upotettuina ja sovittaa suojeitavan rakennuksen katujulkisivun kolmiulotteisuuteen ja ikkunajakoon.

-tasakatto-osuudet, joita ei ole osoitettu kattoterasseiksi, tulee olla kasvikattoja.

-Terassikaiteiden lasituksen tulee olla läpinäkyvää, väritöntä ja heijastamatonta pintaa.

-ikkunoiden ja muiden lasiaiheden, kuten lasikaiteiden, koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmääminen lasiin minimoidaan.

Tontin rajaseinään voidaan toteuttaa ikkunoita ja muita aukkoja naapurin suostumuksella.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle tai pihakannelle erillisin rakennusosiin.

Vesikatolle sijoitettavat välttämättömät tekniset laitteet ja piiput on sovittava rakennuksen arkkitehtuuriin ja historialliseen kaupunkikuvaan sopivalla tavalla ja suunniteltava niin, etteivät ne näy katunäkymissä eikä pitkissä kaupunkinäkymissä.

Pihakannen korkeusasemaa ei saa korottaa.

Jätetilat tulee sijoittaa rakennukseen tai sen välittömään läheisyyteen pihakannelle suojeltavan rakennuksen ominaispiirteisiin sopivalla tavalla.

Pihakatokset on suunniteltava kaupunkikuvallisesti, muotoilultaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisina sekä kulttuurihistorialliseen rakennukseen sopivina.

PIHAT JA ULKOALUEET

Pihakannen ja ensimmäisen kerroksen kattotason, portaiden ja muiden rakenteiden sekä laitteiden ja kalusteiden peruserän- ja korjaustyössä on otettava huomioon suojeltavan rakennuksen kaupunkikuvallisen ja kulttuurihistoriallisen kokonaisuuden asettamat laatuvaatimukset myös pihan osalta.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Rakennus tulee suunnitella siten, että sisätiloissa saavutetaan melutason ohjearvot ja tilojen käyttötarkoitusten edellyttämät meluolosuhteet.

RAKENNETTAVUUS

Korotusosa sekä maanalaiset tilat on sijoitettava, tuettava, louhittava ja lujitettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaalle rakennukselle, viereisten rakennusten puupaalu-perustuksille tai muille maanalaisille tiloille tai rakenteille, kadulle tai kunnallisteknisille verkostoille. Erityistä varovaisuutta on noudatettava rajanaapureiden vieressä perustuksia uusittaessa tai vahvistaessa.

Ennen rakennusluvan myöntämistä on esitettävä orsi- ja pohjaveden hallintasuunnitelma, sekä hyväksyttävät suunnitelmat rakennusten liikkumisen ja värinöiden seurannasta.

Orsi- ja pohjaveden pintaa ei saa alentaa työnaikaisesti eikä pysyvästi.

ILMASTONMUUTOS HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Tontilla ei edellytetä viherkertoimen tavoitetason saavuttamista.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrät:

-toimistot enintään 1 ap/ 500 k-m².
-liiketilat enintään 1 ap /200 k-m².

Polkupyöräpaikkojen määrät ovat:

-liike- ja toimistotilat vähintään 1 pp/ 50 k-m²
-lisäksi muissa kuin toimistoissa 1 pp/ 3 työntekijää.

Polkupyöräpaikkojen määrät ovat:

-liike- ja toimistotilat vähintään 1 pp/ 50 k-m²
-lisäksi muissa kuin toimistoissa 1 pp/ 3 työntekijää.

Kiinteistöä ei tarvitse liittää korttelin alle suunniteltuun maanalaiseen huoltotilaan. Tontin huollon saa järjestää katutasosta tontin pihan kautta.

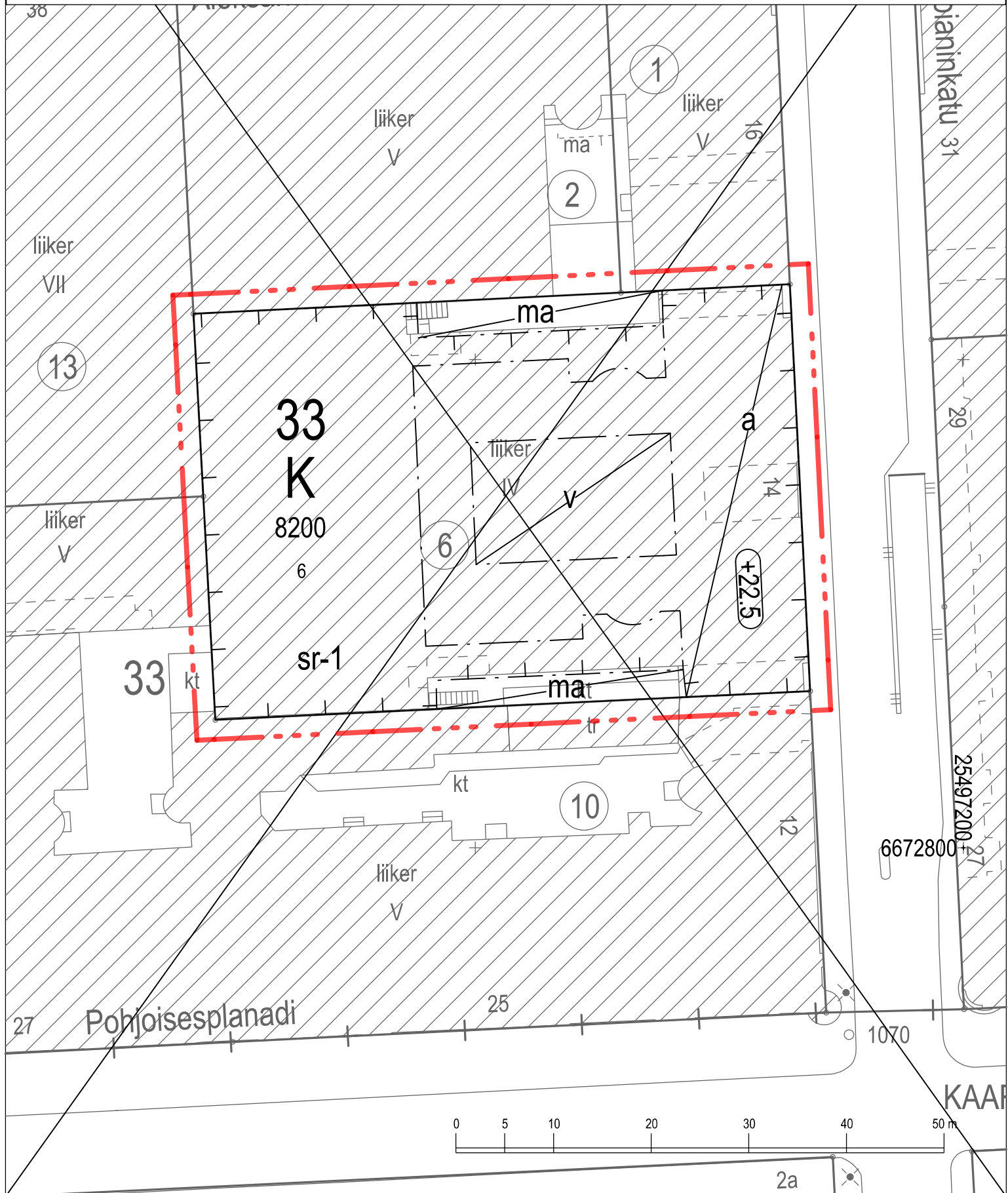
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

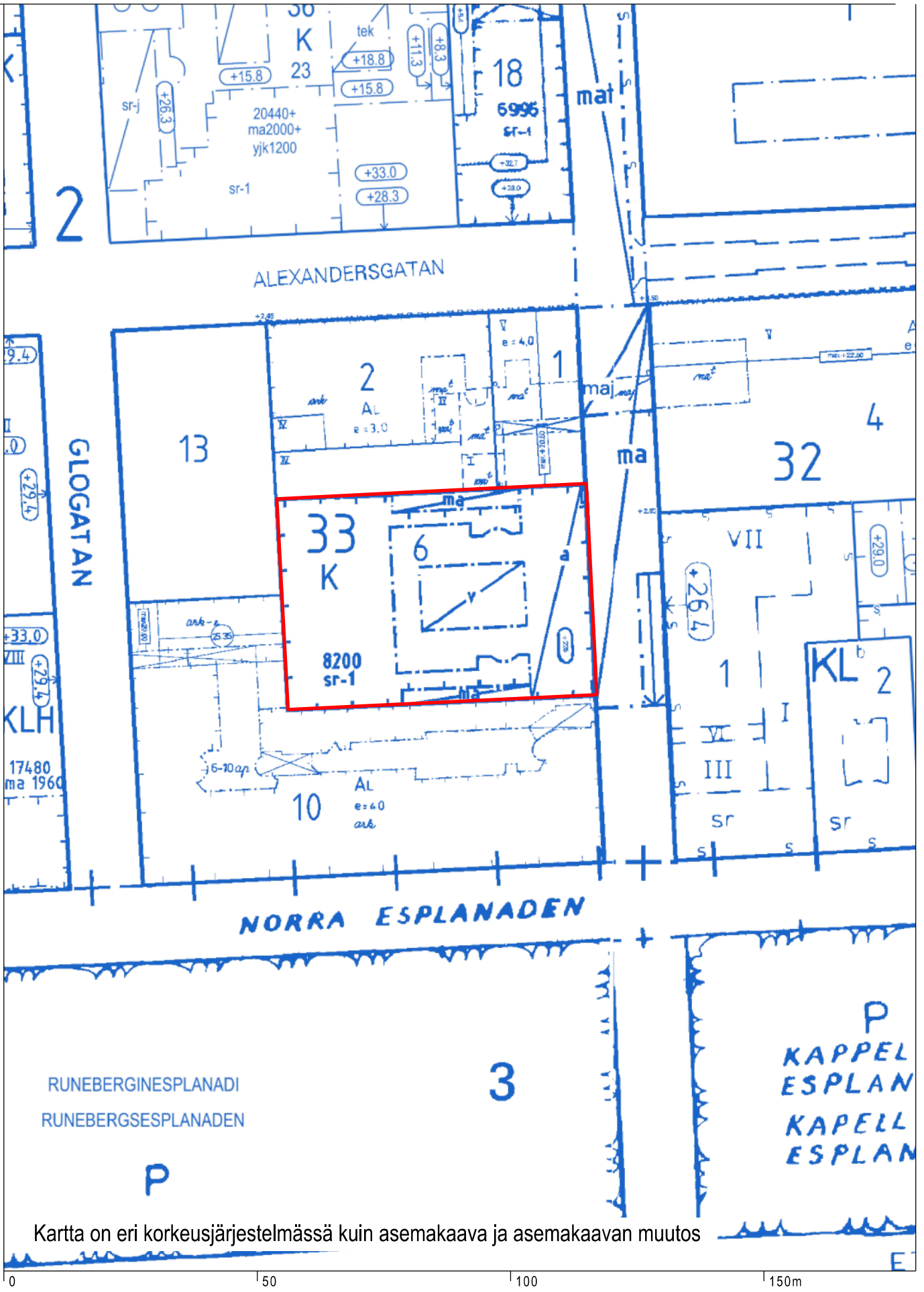
Asemakaavan nro 10117 osa, jonka asemakaavan muutos nro 13022 voimaantullessaan kumoaa.

Del av detaljplan nr 11017 som upphävs då detaljplaneändringen nr 13022 träder i kraft.

Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.

De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.





Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaava ja asemakaavan muutos

Ote ajantasa-
asemakaavasta
Pörsstalo

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus

Pörssitalo

Suojelukohteet ja nykytilanne

Asemakaavan liite

Kajsa Lybeck 27.4.2026





Linnanpiha

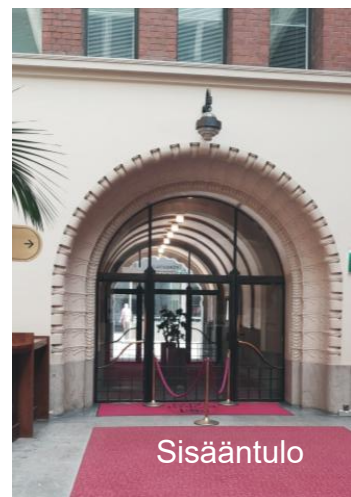
Kuvat Kaisa Lybeck



Kadun varren liiketilat

Sisällysluettelo

1. Julkisivu, kansikuva
2. Linnanpiha, liiketilat
3. Pörssisali ja aulatila
4. Porrashuoneet, tstot
5. Ravintolatilat
6. Pörssiklubi
7. Tontin pihaoasat



Sisääntulo



Pörssisali

Kuvat Kajsa Lybeck

Pörssisali, salipuolen sisääntulon ovi ja yläpuolinen lehteri sekä sisääntuloaula.

Linnanpihan puolen Pörssisalin messinkiset ovet. Valmistus E. Schroderuksen koru Oy



Kuva Ark-byroo



Porrashuoneet

Kuvat Ark-byroo



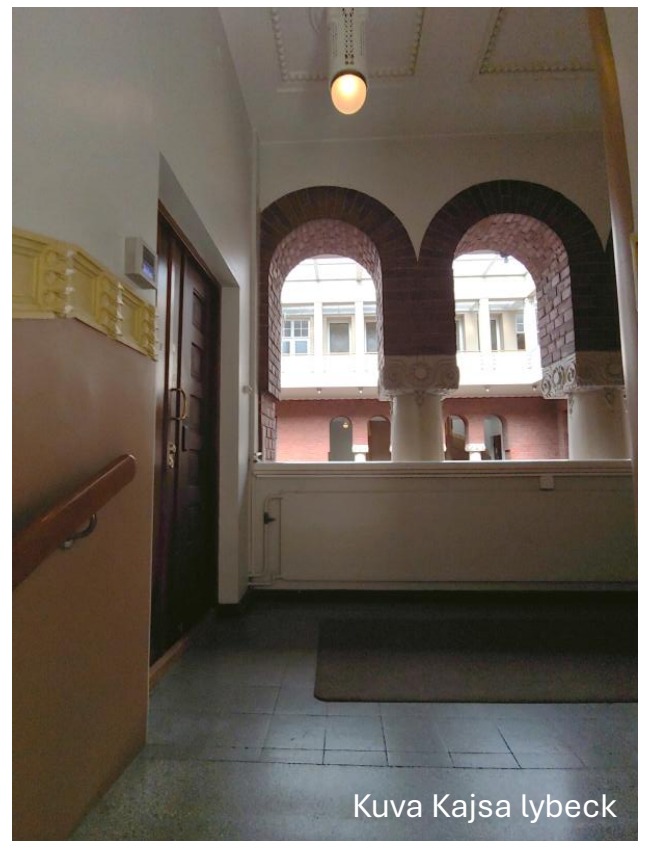
Kadun varren



toimistot



Kadun varren liiketila



Kuva Kajsa lybeck



Ravintolatilat

Kuva Pörssitalon nettisivut



Aula



Etelänpuoleinen kabinetti



Peilisali kuva netti



Kuvat Kajsa Lybeck

Siirtyminen pääsalista Peilisaliin



Pörssiklubi

Pörssiklubin sali

Kuva Ark-byroo



Pörssiklubin aula

Kuvat Kajsa Lybeck



Biljardisali



Pörssiklubin



kabinetteja



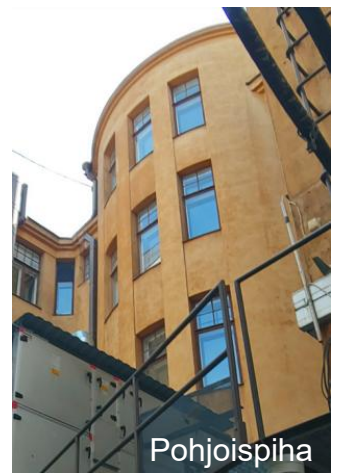
Pörssiklubin oleskelutilaa



Pohjoispihan lasikatteinen 1-kerroksinen osuus



1-kerroksinen osuus



Pohjoispiha



Eteläpiha



Pohjoispiha

Tontin pihaosat

Kuvat Kajsa Lybeck



Eteläpihan 1-kerroksinen osuus



Eteläpuolen huoltopiha

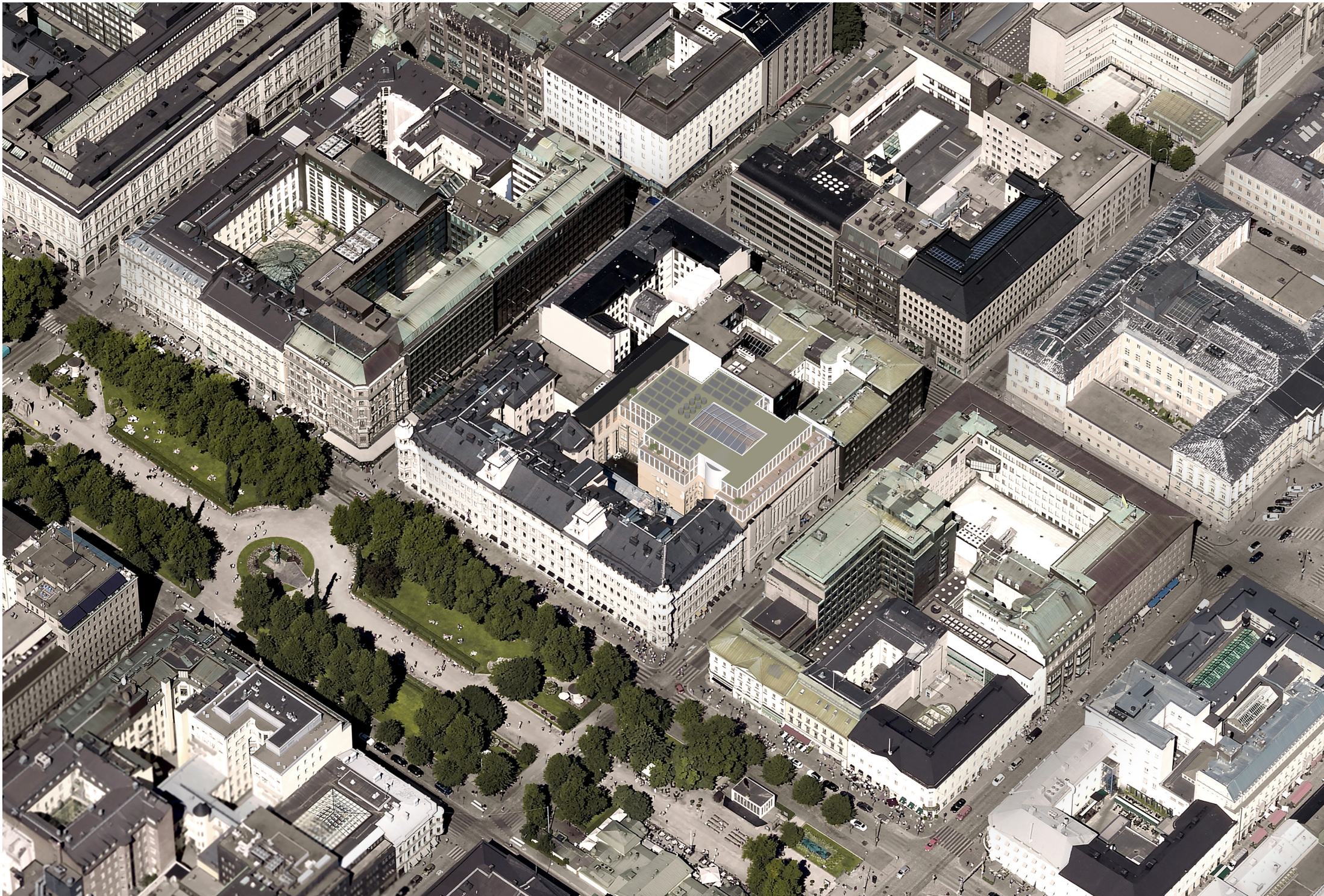
PÖRSSITALON LAAJENNUS

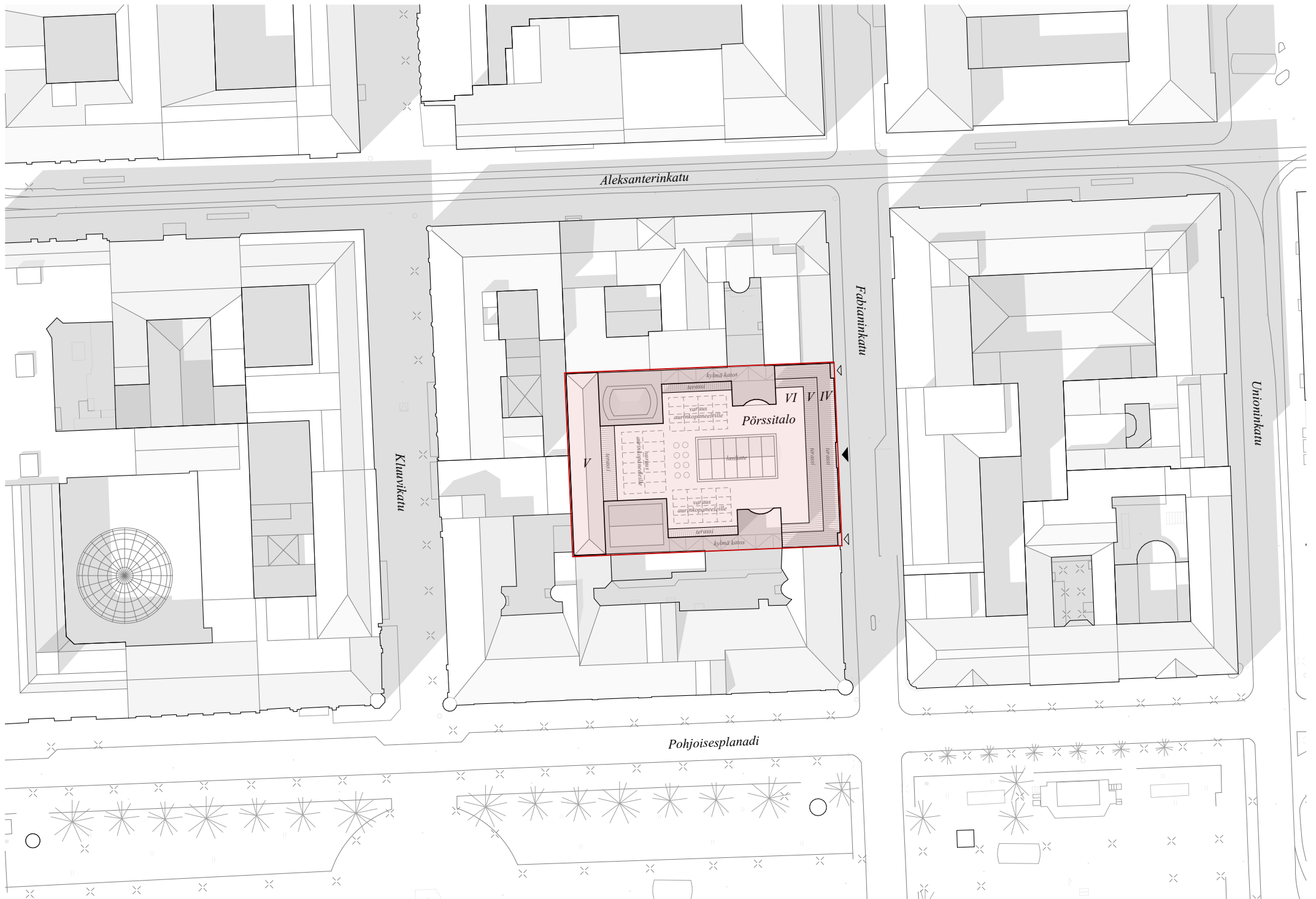
KAAVAMUUTOKSEN VIITESUUNNITELMA

27.2.2026

ARKKITEHTITOIMISTO K2S





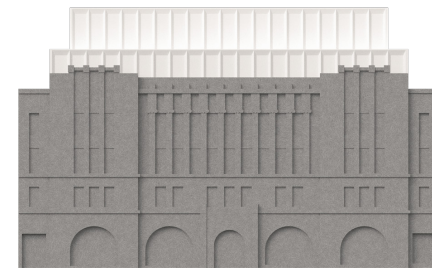




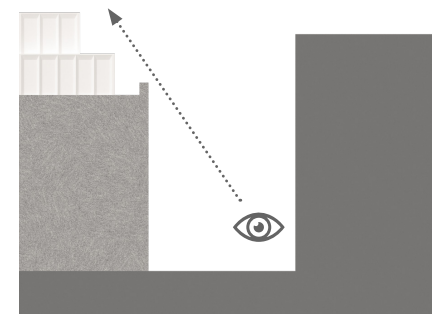


1. Kierrätysalumiinilevy, pinta satiinianodisoitu
2. 3k-ikkunalasit, messinkikarmit
3. Turvalasikaide

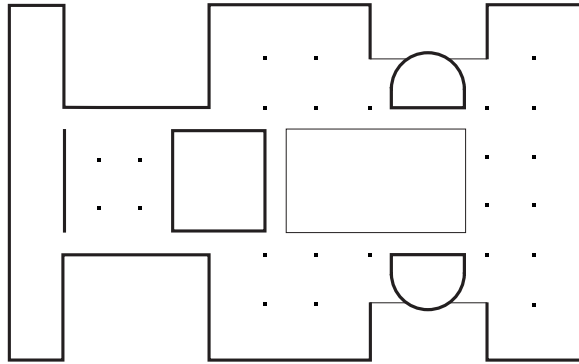
Visuaalisesti kevyt vaalea laajennusosa luo selkeän ajallisen kerrostuman nykyiseen kivijulkisivupintaan



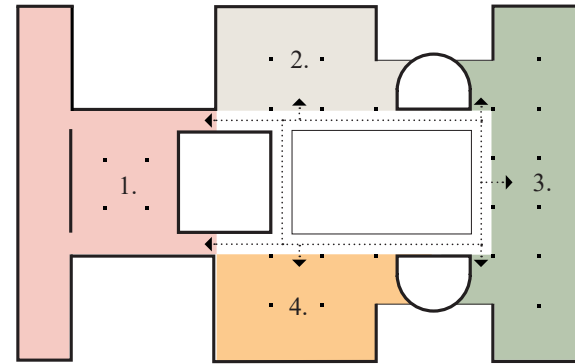
Laajennusosan julkisivu jatkaa nykyisen julkisivun vertikaalia rytmiä



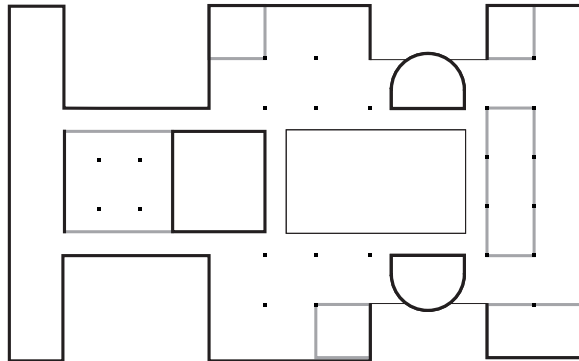
Julkisivulinjasta sisäänvedetty porrastuva uudisosa säilyttää nykyisen osan dominanssin kaupunkikuvassa



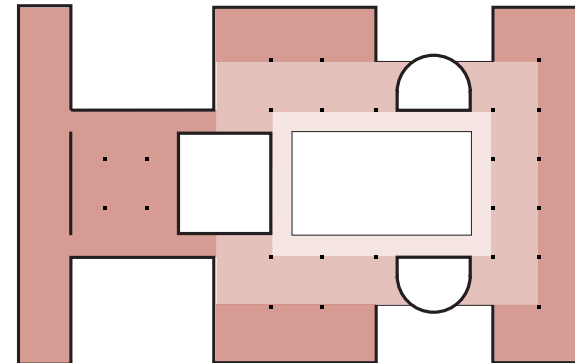
Pilariverkko ja avoin vapaa tila muodostavat tilojen käytölle joustavan perusrungon



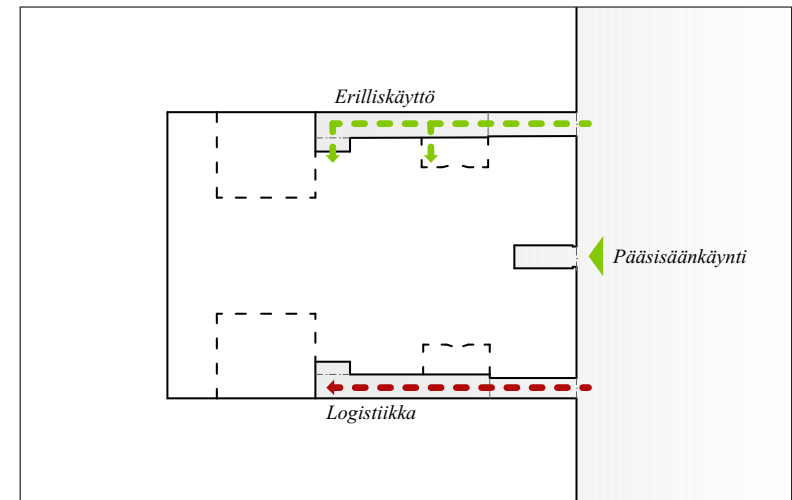
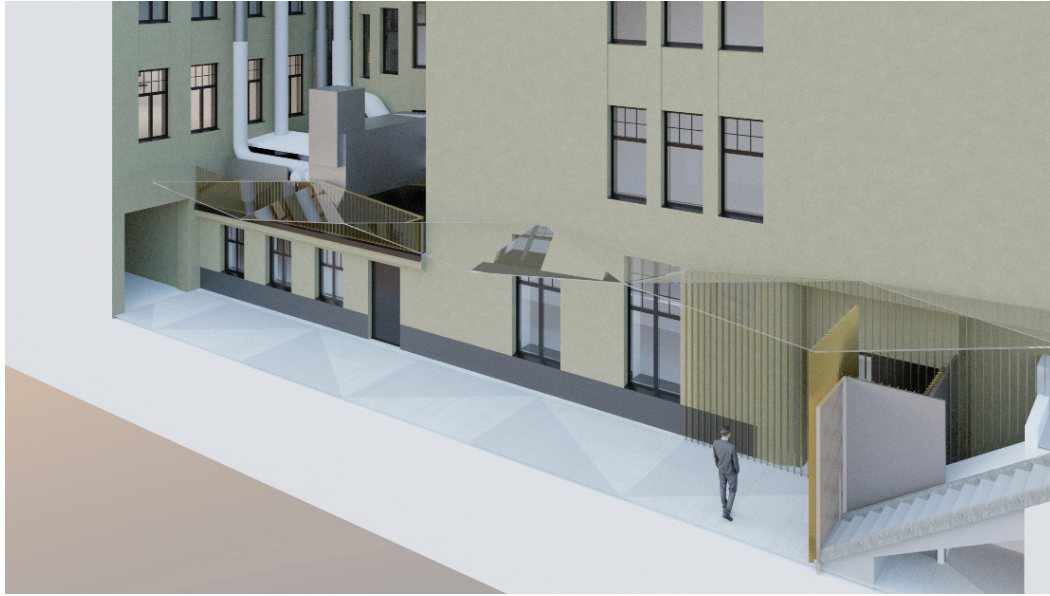
Kulkuliikenteen keskittäminen atriumin ympärille mahdollistaa tilan jakamisen tarvittaessa usealle eri käyttäjälle

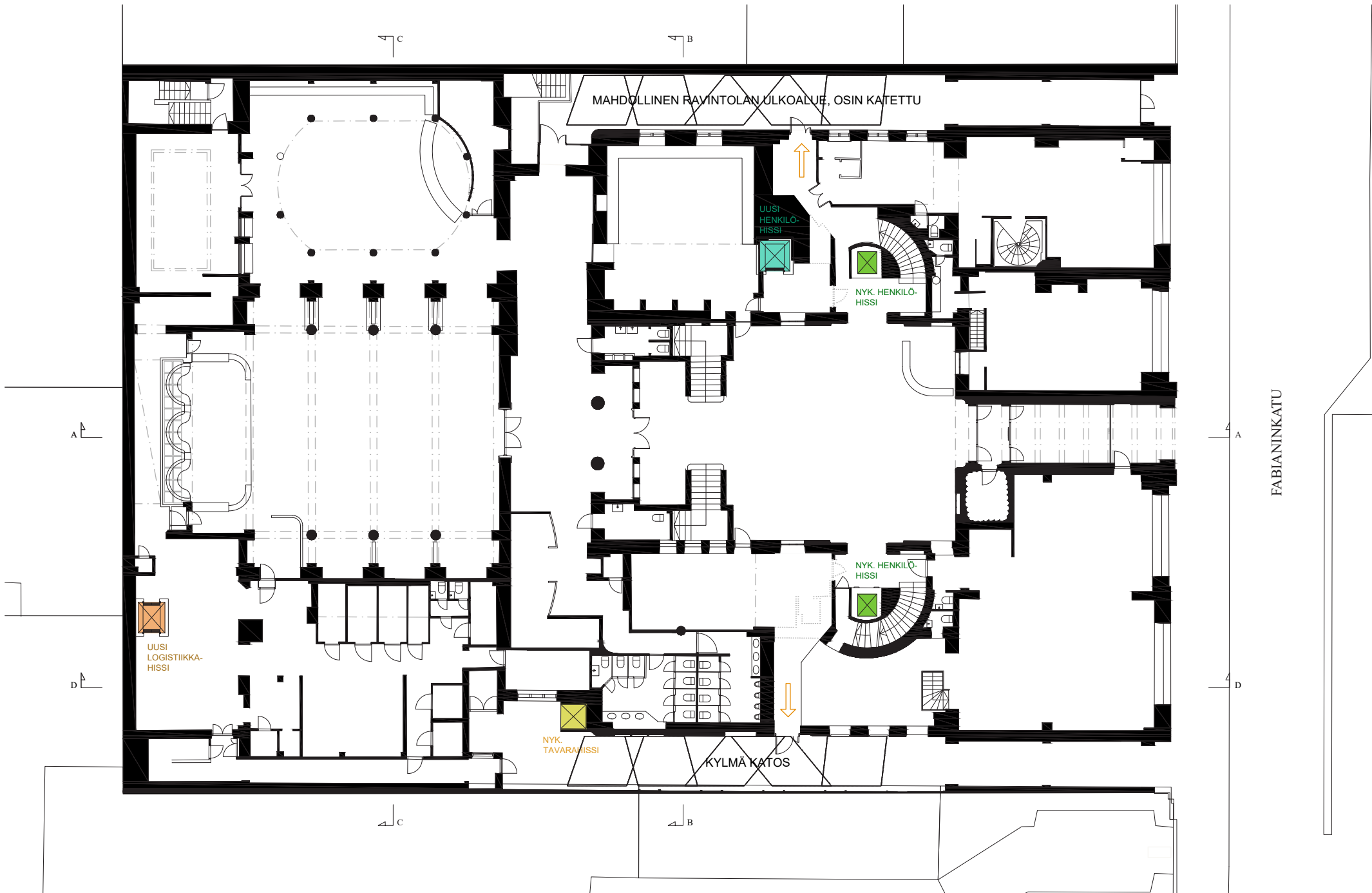


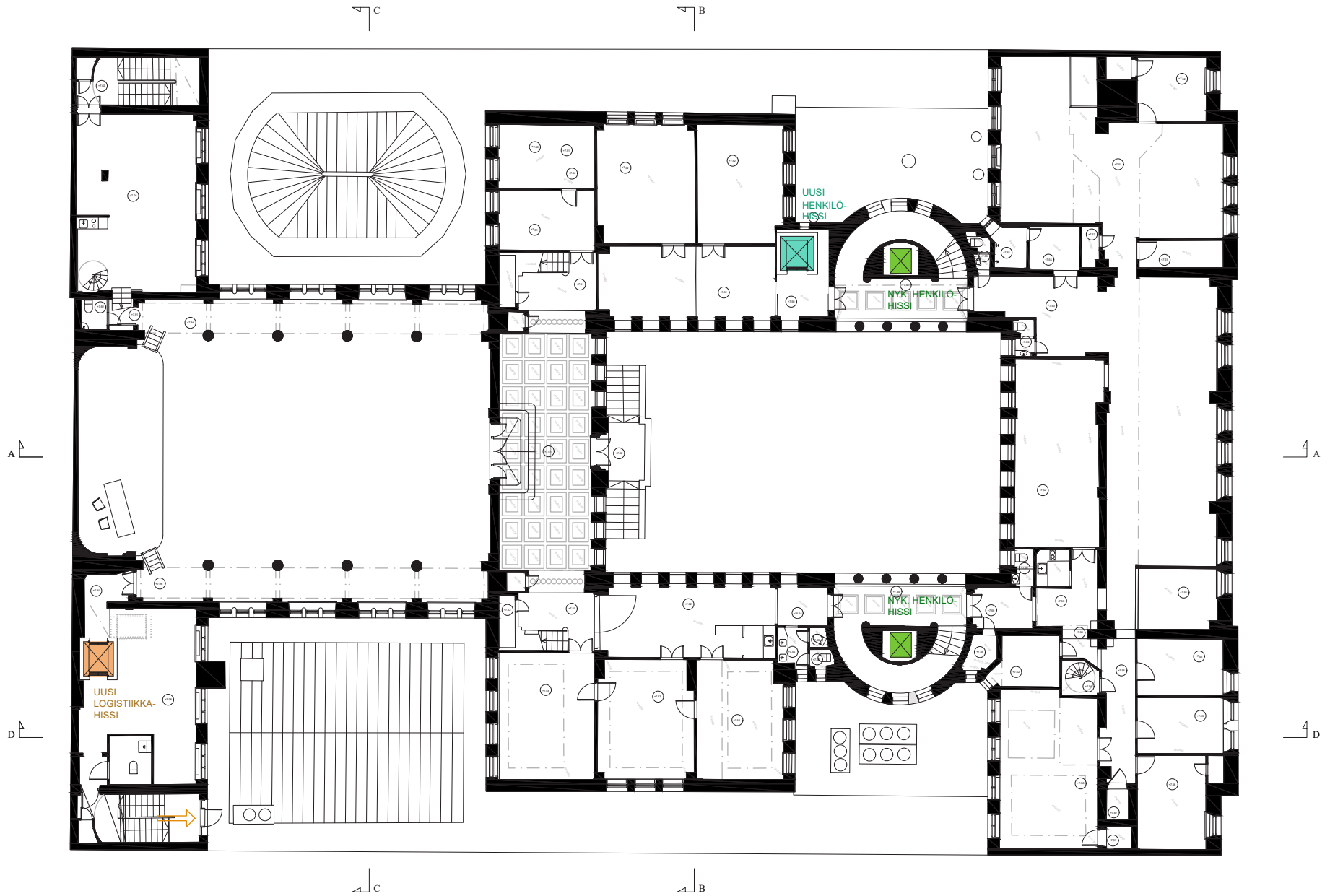
Tilajako tehtävissä vapaasti tarpeen mukaan — muuntojousto myös rakennuksen elinkaaren aikana

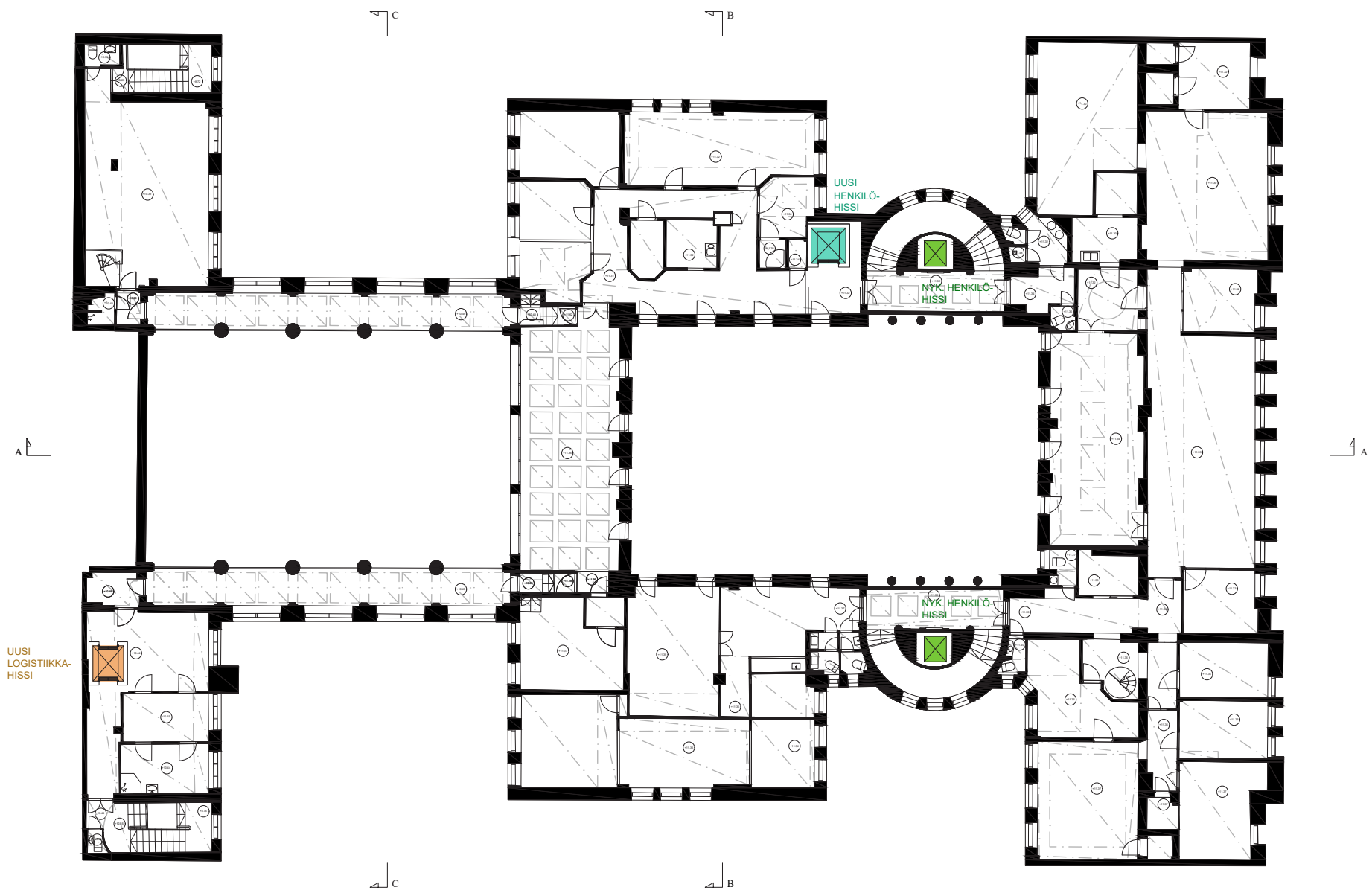


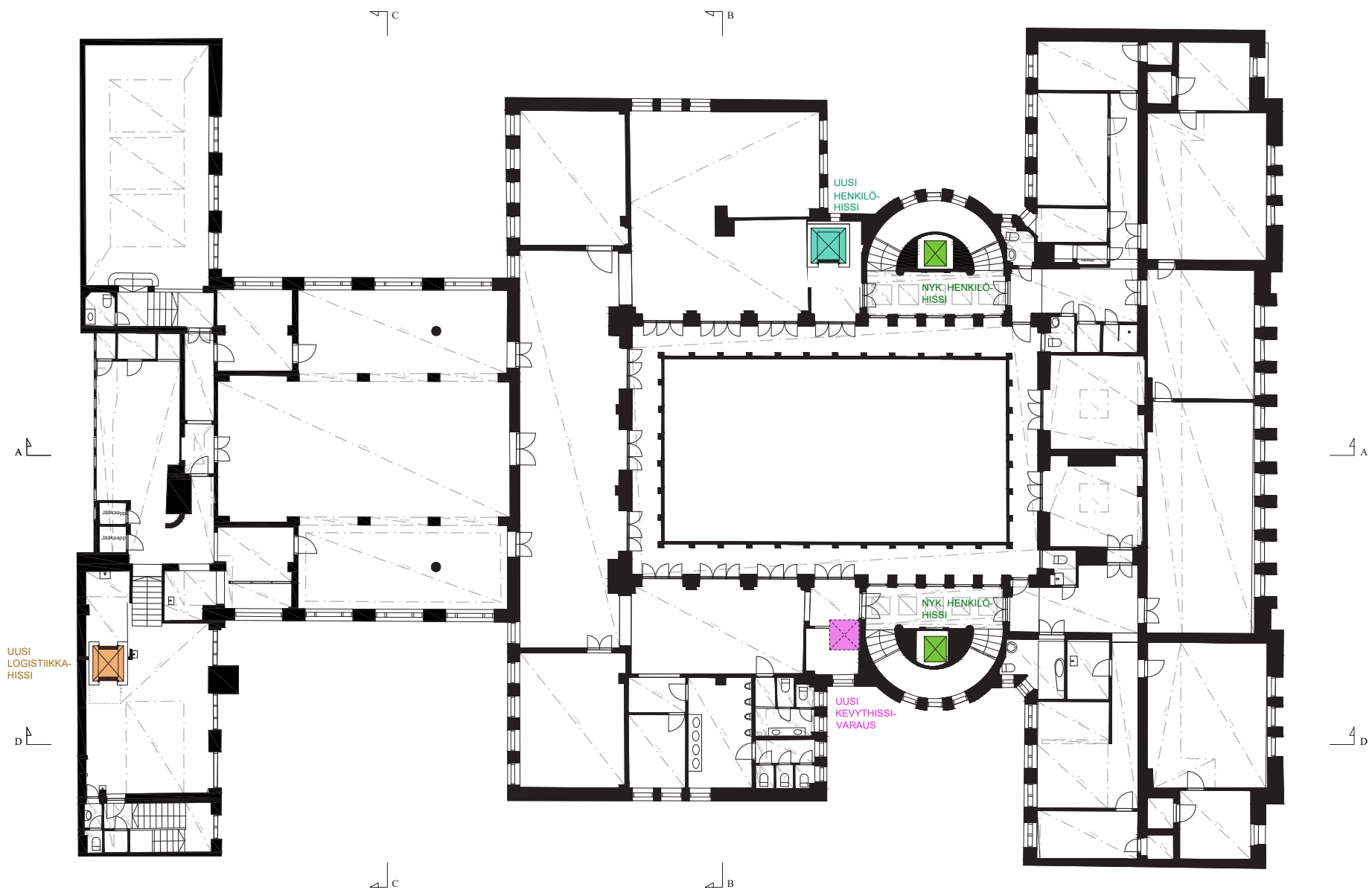
Hierarkia tilojen yksityisyydessä mahdollistaa sekä yksityiset työtilat että yhteisölliset tilat — myös tilojen yhteiskäyttö eri toimijoiden välillä mahdollista

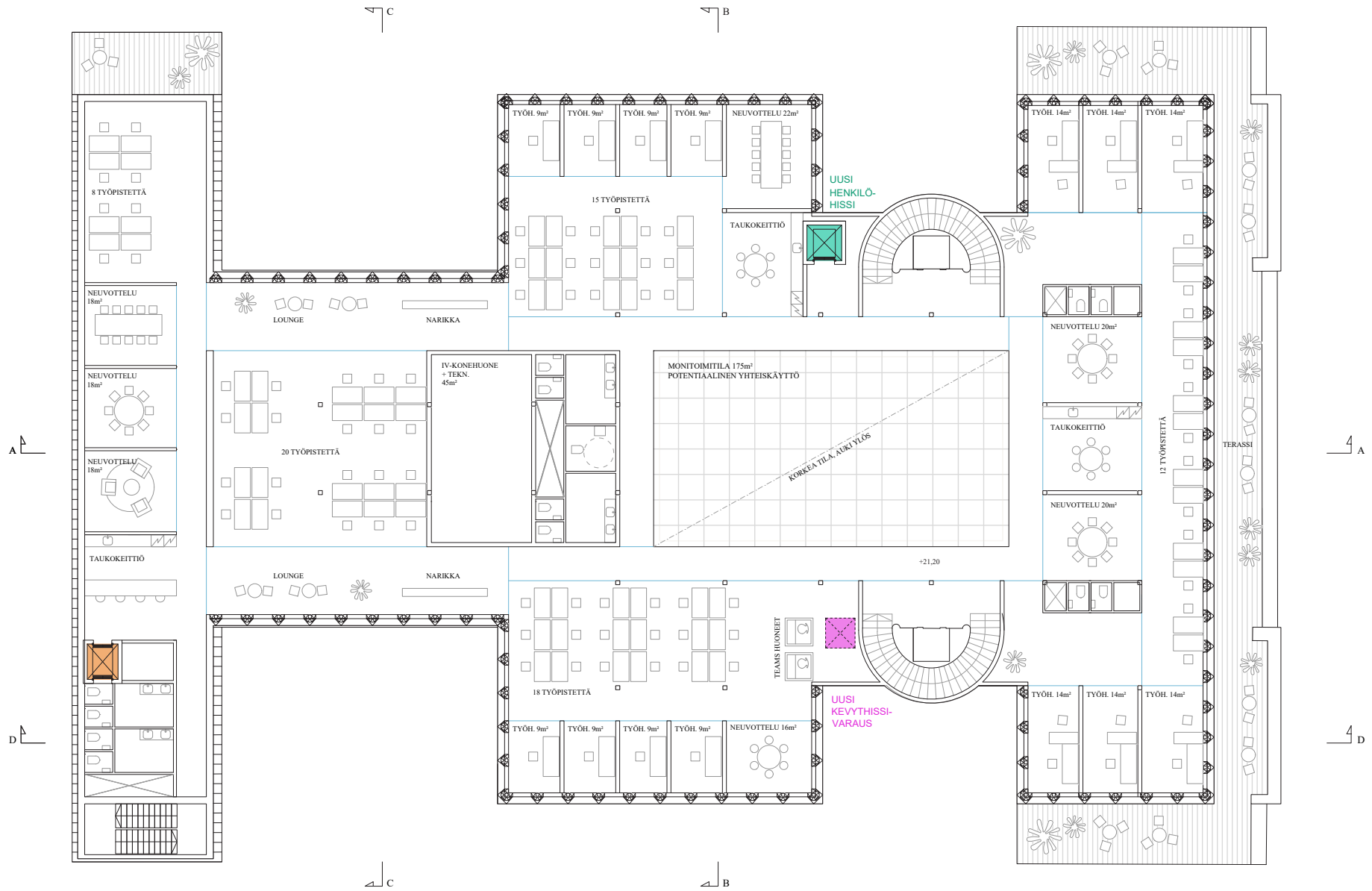


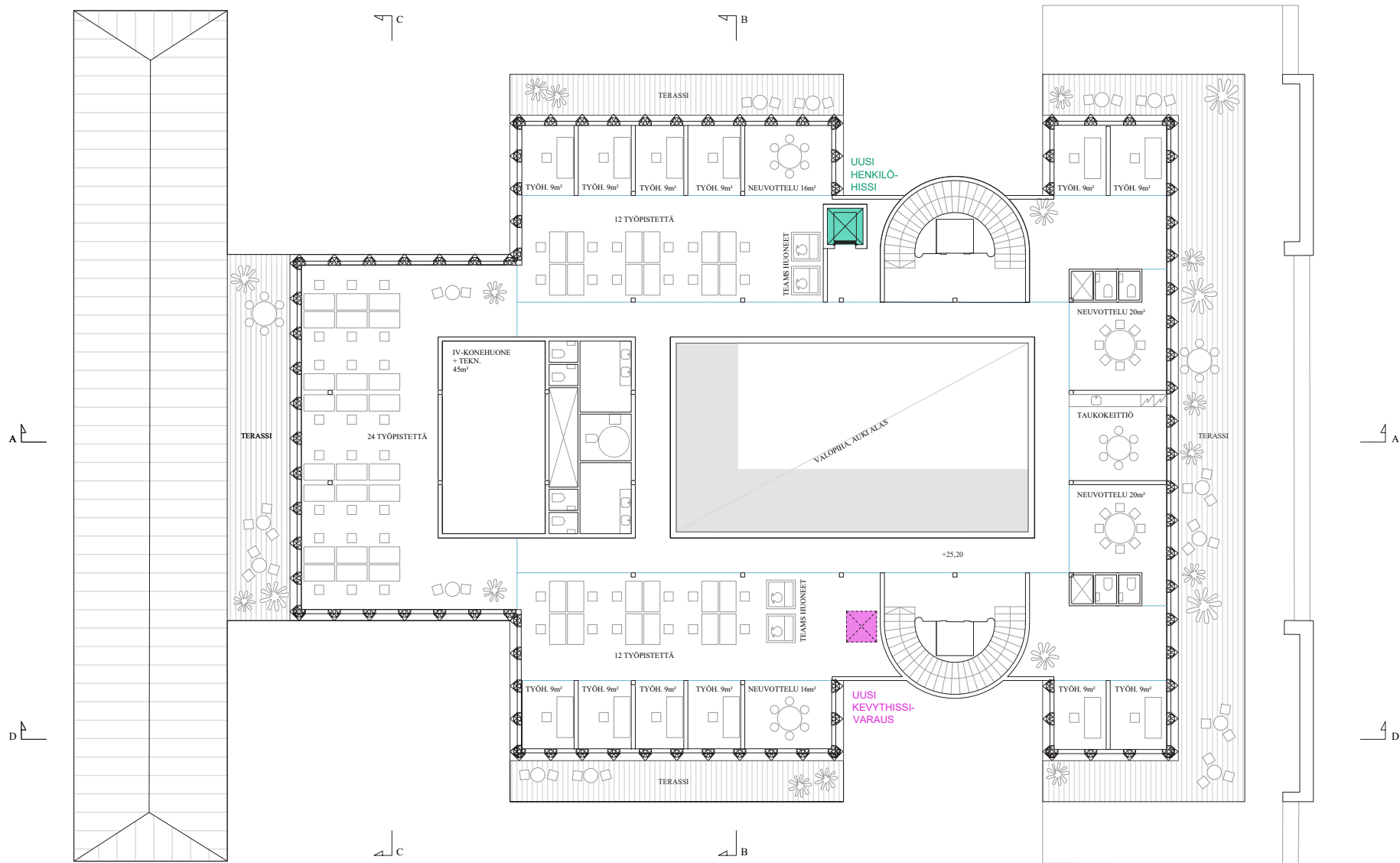








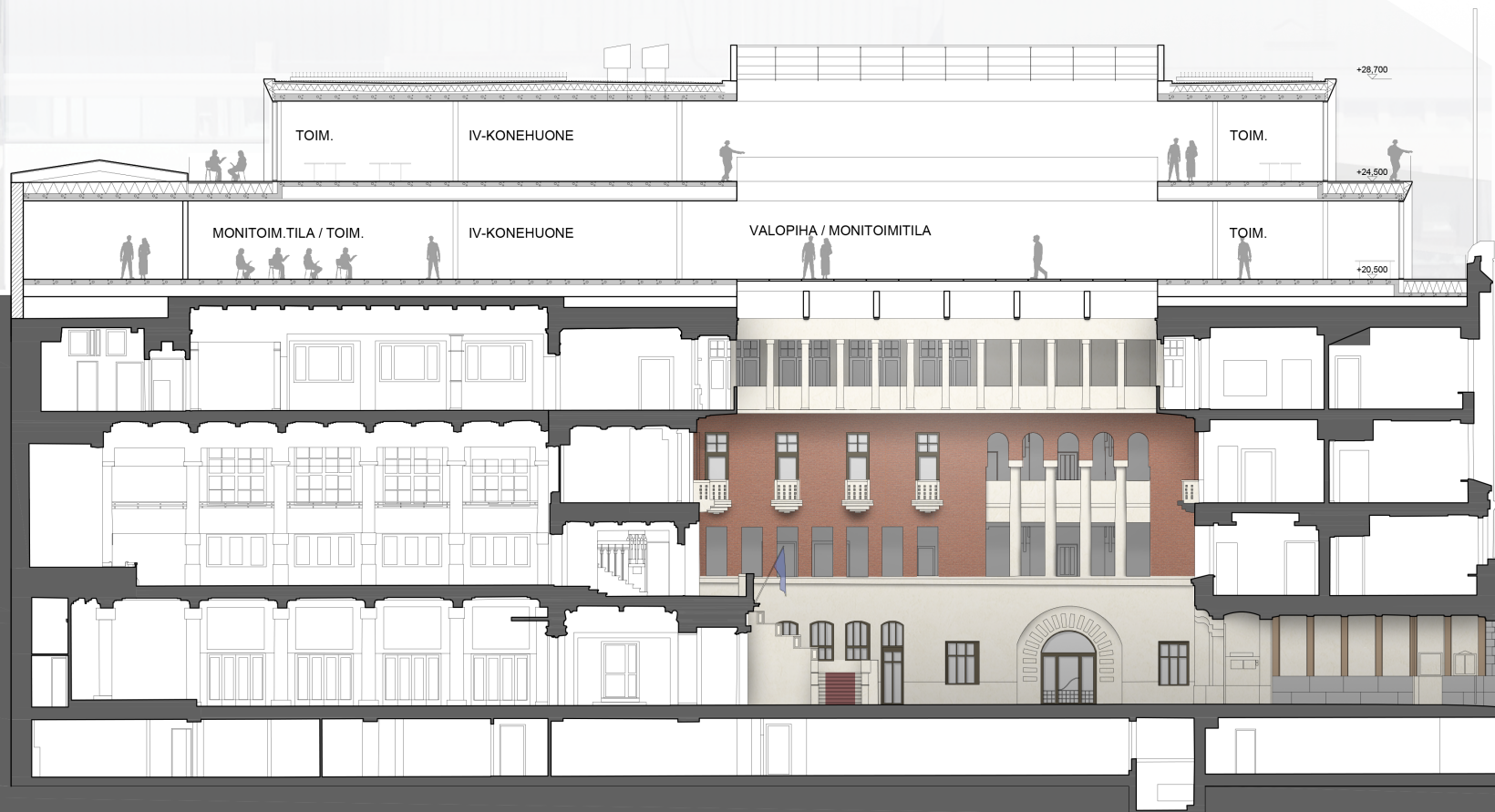
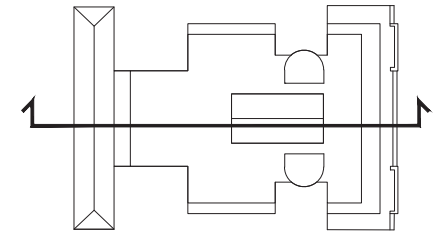










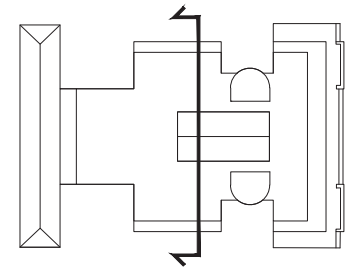


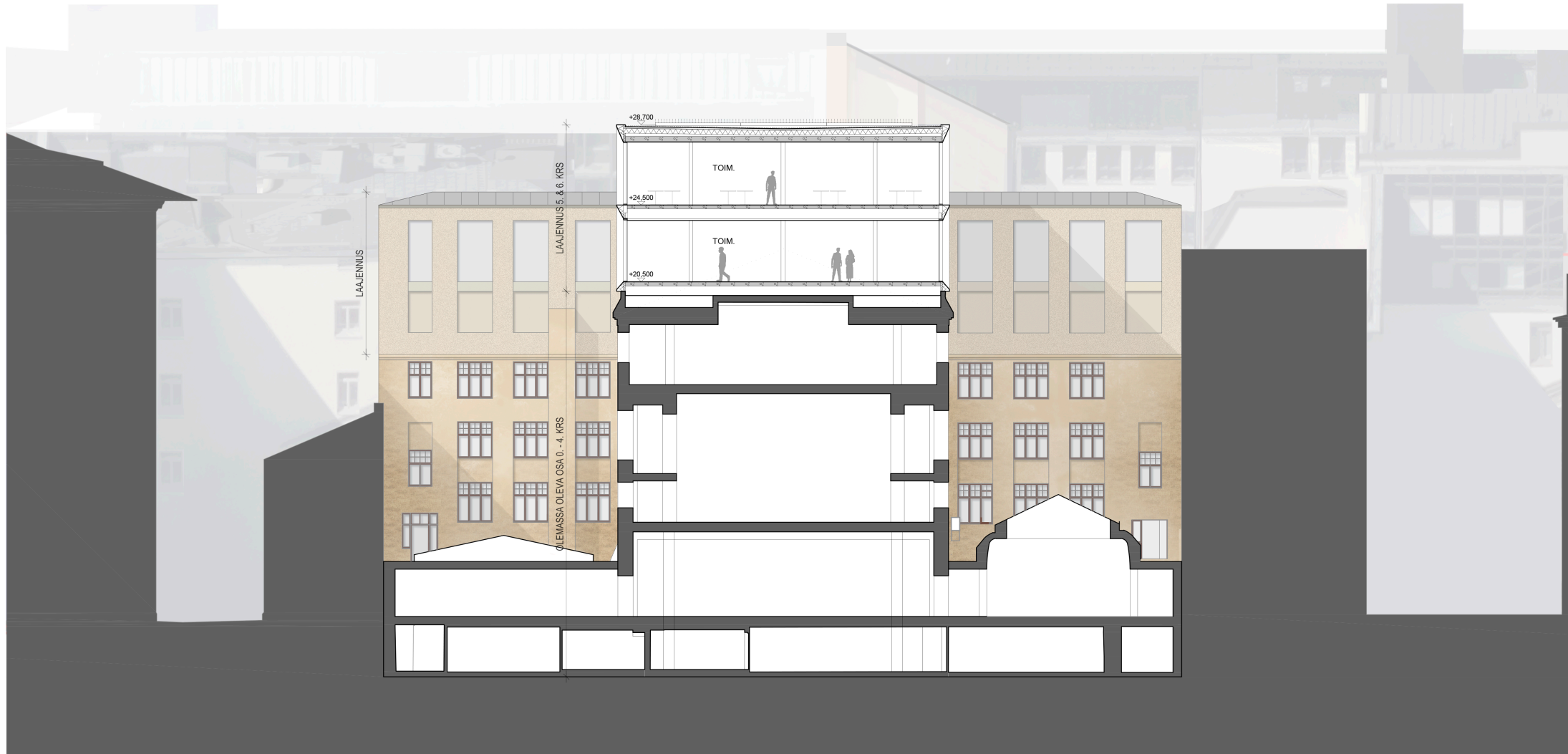
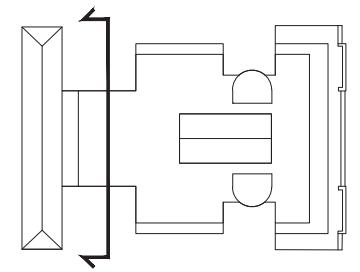
LAAJENNUS 5. & 6. KRS

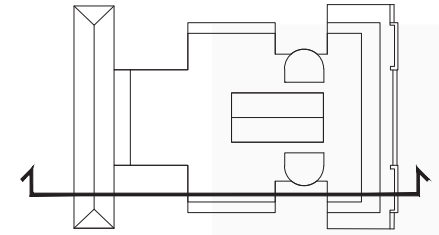
OLEMASSA OLEVA OSA 0 - 4. KRS

FABIANINKATU





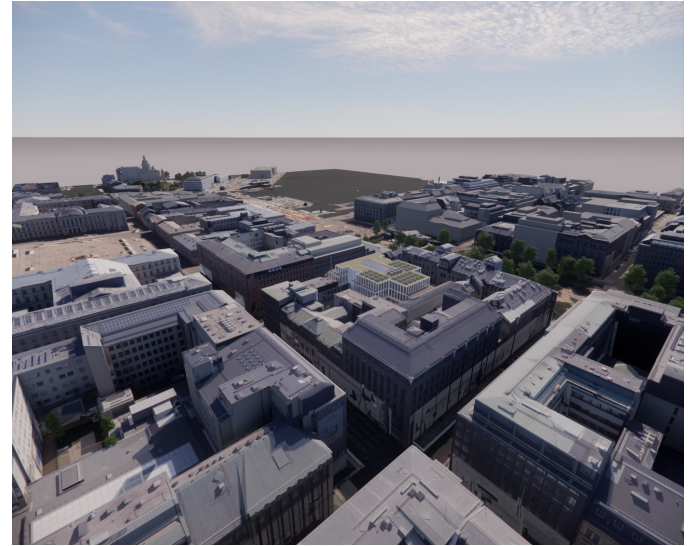




LAAJENNUS 5. & 6. KRS

OLEMASSA OLEVA OSA 0. - 4. KRS

FABIANINKATU

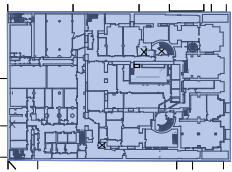


Pörssitalo	Pinta-alat 10.4.2026			
	Bruttoala (brm ²)		RO laskettava kerrosala (k-m ²) (vähenn.: US 250 mm ylit. osa, laskettu mukaan: IVKH, lasilattia)	
	olemassa oleva	laajennus	olemassa oleva	laajennus
kellari	2 604,0			
1	2 258,0		2 258,0	
2	1 651,0		1 651,0	
3	1 391,0		1 391,0	
4	1 719,0		1 719,0	
5		1 659,0		1 615,0
6		920,0		895,0
yht	7 019,0	2 579,0	7 019,0	2 510,0
YHT	9 598,0		9 529,0	

(mukana RO-kerrosalassa)	(EI RO-kerrosalassa)	(EI RO-kerrosalassa)	(mukana RO-kerrosalassa)
IVKH	Kuulut	US 250 mm ylittävä paksuus	Lasilattian osuus 5. krs
laajennus	laajennus	laajennus	laajennus
50,5	16,5	27,5	174,5
50,5	16,5	7,5	
101,0		35,0	174,5

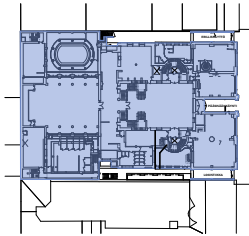
Bruttoala (brm²)
Yht. 12202 m²

2604 m²



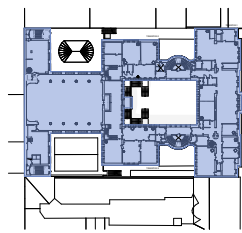
KELLARI

2258 m²



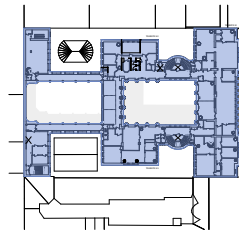
1. KERROS

1651 m²



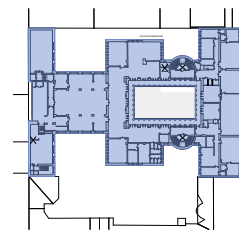
2. KERROS

1391 m²



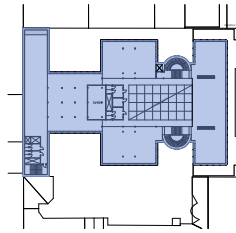
3. KERROS

1719 m²



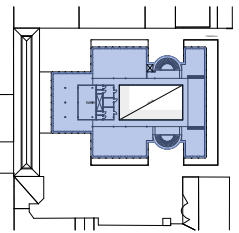
4. KERROS

1659 m²



5. KERROS

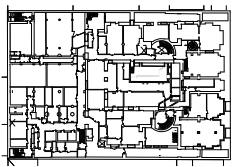
920 m²



6. KERROS

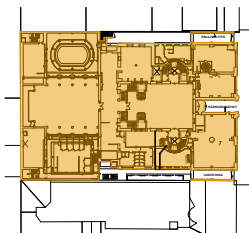
Kerrosala (k-m²)
Yht. 9529 m²

0 m²



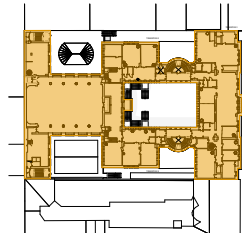
KELLARI

2258 m²



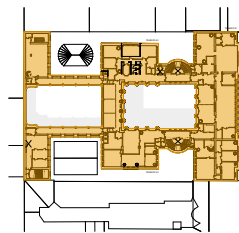
1. KERROS

1651 m²



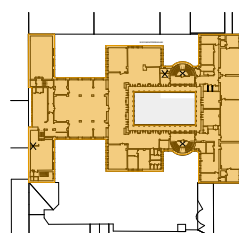
2. KERROS

1391 m²



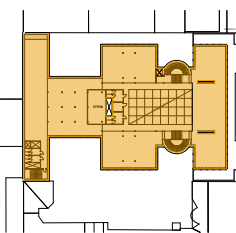
3. KERROS

1719 m²



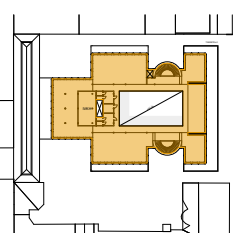
4. KERROS

1615 m²



5. KERROS

895 m²



6. KERROS

LAAJENNUS

