

Helsinki

Kaavanumero 13022

Vuorovaikutusraportti

# Pörssitalo



Helsingin kaupunki  
Kaupunkiympäristön toimiala  
Asemakaavoitus

Diaarinumero HEL 2025-011293

Projektinumero 0000319

ProjectWise-numero 6284\_9

## **Vuorovaikutusraportti**

Asemakaavan vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavaratkaisun valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin. Vuorovaikutusraporttia täydennetään kaavaprosessin edetessä. Vuorovaikutuksesta kaavaa valmisteltaessa säädetään alueidenkäyttölaisissa (AKL) ja maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (MRA). Alueidenkäyttölaki oli 1.1.2025 saakka maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL).

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Päiväty: 27.4.2026

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esilläolo: 6.10.2025–31.10.2025

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

27.4.2026–28.5.2026

Kannen kuva: Arkkitehtitoimisto K2S

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelman aineiston esilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman aineisto oli esillä 6.10.2025–31.10.2025.

### OAS-aineistoa koskevat mielipiteet

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

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

### Vastineet OAS-aineistoa koskeviin mielipiteisiin

Vastineet mielipiteisiin on laadittu aihepiireittäin.

*RKY-alueeseen kuuluvan vaalittavan ympäristön muuttaminen asemakaavassa vahvistetun suojelun vastaisesti.*

Mielipiteissä todettiin, että nykyinen suojelu kohdistuu erityisesti mainitun rakennuksen viidenteen julkisivuun, kattomaailmaan, joka näkyy ilmakuvissa ja esimerkiksi kaupungin omissa esittelyvideoissa.

#### *Vastine*

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-m<sup>2</sup> tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Uuden vesikaton on jäätävä katveeseen vanhan katujulkisivun taakse.”

Kaavaratkaisussa suojelumääräyksiä on päivitetty ja määrätty koskemaan rakennuksen likimääräisen korkotason +19.9 alapuolisia osia ja katujulkisivua. Luettelo rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaista sisätiloista, joiden kiinteä alkuperäinen sisustus tulee säilyttää, on täydennetty koskemaan myös linnanpihan lasikatteista ja luonnonvalolla valaistua valoaukkoa näkyvine yksityiskohtineen sekä alkuperäisiä hissejä.

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 kaupunkinäköymiin. Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema on +28.9. Uudisosan vesikatto ja julkisivu tulee tehdä porrastetusti sisään vetäytyvänä suhteessa suojeltavan rakennuksen katujulkisivuun siten, että uudisosa jää katunäkymissä katveeseen.

Helsingin kaupunkistrategian 2025-2029 mukainen tavoite on, että kaupungissa on tilaa kasvavalle ja monipuoliselle yritystoiminnalle ja edistetään uudisrakentamisen kunnianhimoista arkkitehtuuria. Kaavaratkaisu mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen laadukas ja hallittu lisärakentaminen suojeluarvot huomioiden sekä edistää uusien työpaikkojen sijoittumista keskustan alueelle. Kaavan tavoitteena on kehittää kaupunkirakennetta kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydennysrakentamalla olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteitä. Kaavaratkaisun tavoitteena on vahvistaa ydinkeskustan elinvoimaa ja viihtyisyyttä mahdollistamalla yritystoiminnan kehittämistä olemassa olevaa rakennuskantaa lisärakentamalla suojellun rakennuksen ja arvokkaan ympäristön ehdot huomioiden. Ydinkeskustan elinvoima ja viihtyisyys paranee, kun nykyinen historiallinen toiminta voidaan säilyttää mahdollistamalla arvokkaan kiinteistön kehittäminen ja perusparannus suojelun ja ylläpidon kannattavuuden ehdoilla lisäämällä vuokrattavaa toimitilakerrosalaa, johon voi sijoittua uusia työpaikkoja.

#### *Viherkatot ja aurinkoenergiatarhat historiallisessa keskustaympäristössä ydinkeskustan alueella*

Mielipiteissä todettiin, että esitetyt viherkatot soveltuvat kehnosti tällaiseen historialliseen keskustaympäristöön eivätkä ne "häviä ympäröiviin kuparikattoihin", kuten viitesuunnitelmassa maalataan. Vastaavasti aurinkoenergiatarhat ovat väärässä paikassa ydinkeskustan alueella.

#### *Vastine*

Helsingin kaupunkistrategian mukaisesti ilmastotavoitteet ovat entistä näkyvämmässä roolissa. Vaikka kaavaratkaisussa määrätään, ettei tontilla edellytetä viherkertoimen tavoitetasoa saavuttamista, kaavaratkaisun lähtökohtana on kuitenkin huomioida suojelun puitteissa strategian mukaiset ilmastotavoitteet. Aurinkoenergian keräimien määrä on yleistymässä keskustan alueella uusien ilmastotavoitteiden myötä ja niitä esiintyy myös aivan ydinkeskustan suojeltujen rakennusten katoilla.

#### *Kaupungin tulee käyttää kaavoitusmonopoliaan viisaasti ja ohjata Helsingin arvokkaimpien alueiden kiinteistönomistajia siten että kaupungin arvo säilyy*

Mielipiteissä esitettiin, että kaupungin tulee käyttää kaavoitusmonopoliaan viisaasti ja ohjata Helsingin arvokkaimpien alueiden kiinteistönomistajia kehittämään kiinteistöomistustaan malttia ja kohtuutta osoittaen, keskittäen laajennushankkeet sinne minne ne sopivat, siten että kaupungin arvo säilyy.

## *Vastine*

Helsingin kaupunkistrategian mukaisesti tavoitteena on varmistaa, että kaupungissa on tilaa kasvavalle ja monipuoliselle yritystoiminnalle ja ydinkeskustan alue säilyy elinvoimaisena. Kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueen erityispiirteitä. Panostetaan käveltävään ja viihtyisään kaupunkitilaan. Kaavaratkaisun lähtökohta perustuu siihen, että perinteikästä, historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokasta Pörssitalon kiinteistöä raskaasta suojelusta huolimatta pystytään ylläpitämään ja kehittämään nykyaikaisten vaatimusten mukaisesti siten, että rakennuksen komeat tapahtumia ja tilaisuuksia varten vuokrattavat salitilat ja ravintolat sekä Pörssiklubin tilat ovat edelleen kaupunkilaisten käytössä. Helsingin pörssin toiminta pörssisalissa on päätynyt 1990-luvulla, mutta rakennus on edelleen pörssin talo. Sen sisälle keskittyy yhä Helsingin talouselämän kannalta keskeistä toimintaa ja rakennuksella on finanssialan piirissä valtakunnallista symboliarvoa. Nykyisen toiminnan säilymisen mahdollistaminen kiinteistössä on tärkeää. Siten kaupunki on käyttänyt viisaasti kaavoitusmonopoliaan mahdollistamalla Pörssitalon korottamisen kahdella kerroksella sovittaen uudisosa historiallisen rakennuksen ominaispiirteisiin samalla kuin rakennus suojellaan raskaasti. Korottamisesta on järjestetty kutsukilpailu, jonka voittaneen ehdotuksen pohjalta kaavaratkaisu on tehty.

## *Korotusosan näkyminen kaupunkikuvassa*

Mielipiteissä todettiin, että viitesuunnitelman perusteella on ilmeistä, että korotuskerrokset tulevat sisäänvedosta huolimatta selkeästi näkyviin Esplanadeilta tai Aleksanterinkadun risteyksestä ja ylempää Fabianinkadulta tarkasteltaessa.

## *Vastine*

Huomattavan kapeaa Fabianinkatua rajaa Aleksanterinkadulta lukien Pörssitalon viereinen 6-kerroksinen toimistotalo ja vastapäätä entisen Pohjoismaisen yhdyspankin punagraniittiverhoiltu 8-kerroksinen pääkonttori. Pörssitaloa vastapäätä sijaitsee 8-kerroksinen Alvar Aallon suunnittelema entinen Pohjoismaiden yhdyspankin notariaattisiipi. Pohjoisesplanadin puolella sijaitsevat 3-kerroksinen empiretyylinen Palmqvistin talo ja 5-kerroksinen koko Yksisarvisen korttelin mittainen Grönqvistin renessanssipalatsi. Fabianinkatua kaventaa entistään kadulla sijaitseva Kluuvin pysäköintilaitoksen sisäänajoramppi. Pörssitalon julkisivu näkyy selkeimmin katukuvassa kapeana viistokuvana. Lähietäisyydeltä julkisivun graniittiset holvi-ikkunat ja ylempien kerrosten veistokselliset pilari-ikkuna-aukkosyvennykset ja muut yksityiskohdat avautuvat. Pienoismallitutkimuksessa on todettu, että korotusosa jää uudisosan julkisivun porrastusten ansiosta hyvin suojeltavan julkisivun katveeseen katsottuna Aleksanterinkadulta ja Esplanadinpuiston Kappelipuiston suunnalta ja nousee vain vähäisesti esiin pitkissä kaupunkinäkymissä.

## **Viranomaisten ja asiantuntijoiden kannanotot OAS-aineistosta**

Kannanottoja saatiin seuraavilta viranomais- 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 OAS-aineistoa koskeviin viranomaisten ja asiantuntijoiden kannanottoihin**

Vastineet kannanottoihin on laadittu aihepiireittäin.

#### *Kulttuurihistorialliset arvot*

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta muun muassa:

#### ”Liikekeskustan korotukset

Hankkeessa korotetaan Pörssitaloa kahdella korotuskerroksella. Korotukset liikekeskustassa ovat laaja historiallinen ilmiö. Liikekeskustan rakennukset on toteutettu voimassa olleiden rakennusjärjestysten määräysten mukaisesti, joissa rakennusten korkeutta määritti ensisijaisesti ympäröivä katutila. Muutos tähän koettiin vuonna 1928, jolloin Liittopankin rakentamisen yhteydessä koko Aleksanterinkadun liikekadun rakennuskorkeus korotettiin absoluuttiseen korkotasoon +31m, joka oli paikoin kolme kerrosta aikaisempaa korkeampi rakennuste-hokkuus. Määräys toteutti samalla yhtenäisen kaupunkikuvan tavoitetta. Muutos liittyi city-keskustan muodostumiseen ja asumisen väistymiseen, jolloin rakennetun ympäristön valokulmien ja avoimen tilan vaatimuksia voitiin väljennää.”

Rakennusjärjestyksen muutos 1920-luvun lopulla johti olevien liikerakennusten korottamiseen, joka jatkui aina 1960-luvun jälkipuolelle asti. Rakennuksia korotettiin, usein ullakon sisään tehtyinä muutoksina (mm. Hermeksen ja Pohjolan liiketalot, joiden kattomuotoa on muutettu) tai pian rakentamisen jälkeen alkuperäisin materiaalein (mm. Salaman liiketalo Aleksanterinkadulla sekä Eteläesplanadi 2 ja 10 liiketalot). Usein alkuperäiset arkkitehdit suunnittelivat korotukset. Myös Pörssitaloon laadittiin 1930-luvulla Lars Sonckin korotussuunnitelma, jossa julkisivua olisi korotettu kerroksella, uudella kivirakenteella. Muutos jäi toteutumatta, eikä se ole toteuttamiskelpoinen tämän päivän tilanteessa. Sodan jälkeen korotuksista tuli selkeämmin erottuvia, esim. Hypoteekkiyhdistyksen talo Eteläesplanadilla ja Atlaksen liiketalo Aleksanterinkadulla. Korotukset mahdollistivat mo-

nien historiallisten liikerakennusten säilymisen, mutta niiden arkkitehtuuriin kohdentui suurempia ja pienempiä muutoksia, ja usein heikennyksiä.

"Pörssitalo on harvoja liikekeskustan korottamattomia, alkuperäisenä säilyneitä liikerakennuksia. Kaavamuutoksella Pörssitaloa suunnitellaan korotettavaksi kahden kerroksen korkuisella rakennusoikeudella. Korotuksen toteuttamisesta on järjestetty arkkitehtuurikilpailu, jossa haettiin arkkitehtonisesti kokonaisuuteen sopeutuvaa ratkaisua, joka samalla säilyttäisi alkuperäisen arkkitehtuurin arvot."

Varsinaisessa lausunto-osuudessa todetaan: "Pörssitalon nykyinen asemakaava mahdollistaa yhden korotuskerroksen rakennuksen kadunpuoleiseen massaan. Kahden kerroksen korotushanke mahdollistaa myös rakennuksen perustusten korjaamisen jatkossa. Voimassa olevan asemakaavan suojelumääräykset ovat alkuperäisen rakennuksen osalta ajan tasaiset. Asemakaavamerkinnoin tulee varmistaa myös korotuksen sopeutuminen Pörssitalon arkkitehtuuriin sen arvot säilyttävällä tavalla.

Korotuksessa tärkeää on ainutlaatuisen Linnanpihan valokatteen säilyminen luonnonvalolla valaistuna. Asemakaavamääräyksellä tulee varmistaa valokatteen säilyminen, ja jatkosuunnittelussa tulee huomioida tavoitteen toteutuminen. Korotuskerroksen tulee vetäytyä julkisivulinjasta katveeseen, siten että arkkitehtuurin itsenäisyys säilyy suhteessa korotukseen. Korttelin harjalinjan asettuminen korttelin ja naapurirakennuksen harjakorkeuksien tasoon on tärkeää yhteisen kaupunkikuvan tavoitteen mukaisesti. Laajennuksessa tulee pitäytyä kohteen nykyisen rakennusalan piirissä. Korotuksen julkisivumateriaalien laadukkuus ja sopeutuminen kokonaisuuteen tulee osoittaa ja ratkaisun määrittely tulee tapahtua asemakaavassa. Kaupunginmuseo seuraa jatkosuunnittelua."

#### *Vastine*

Kaavaratkaisu on valmisteltu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Kaavaratkaisussa on otettu huomioon kaupunginmuseon kannanotossaan esittämät näkökohdat.

#### *Yhdyskuntatekniikka*

Kannanotoissa todettiin, että HSY:n tavoitteena on eriyttää tulevaisuudessa kantakaupungin alueella muodostuvat hulevedet sekaviemäriverkostosta. Kiinteistön on syytä varautua eriyttämään tontilla muodostuvat hulevedet jätevesistä mahdollisten kiinteistöremonttien yhteydessä mahdollisuuksien mukaan jo etukäteen. Lisäksi huomautettiin siitä, että olemassa oleva kiinteistöön tulevan kaapeliyhteyden kohtalosta tulee sopia jatkotyössä.

#### *Vastine*

Saadut kommentit eivät liity kaavalla määriteltäviin asioihin vaan liittyvät hankkeen jatkosuunnittelun valmisteluun. Palaute on toimitettu hankkeelle tiedoksi.

## **Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo**

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (AKL/MRL 65 §, MRA 27 §):  
27.4.2026–28.5.2026

**Helsinki**

**Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus**

Työpajankatu 8  
00580 Helsinki  
PL 58212  
00099 Helsingin kaupunki

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