Helsinki

Kaavanumero 13052

Asemakaavan selostus

Eteläesplanadi 10

kaupunginosa 3. Kaartinkaupunki



Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

Diaarinumero HEL 2026-001091
Projektinumero 0000358
ProjectWise-numero 2461_14

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: Eteläesplanadi 10, asemakaavan muutos

Kaavanumero: 13052

Päivätty: **tieto täydentyy myöhemmin**

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin 3. kaupunginosan (KAARTINKAUPUNKI) korttelin 48 tonttia 3

Laatija: Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 10.4.2026
Nähtävilläolo (AKL/MRL 65 §, MRA 27 §): 13.10.2026–11.11.2026

Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta
Voimaantulo: **päiväys merkitään kun kaava on tullut voimaan**

Kannen kuva: Suunnitelman perspektiivikuva: Sarc+Sigge

Alueen sijainti

Alue sijaitsee kantakaupungin ytimessä, Runeberginesplanadin puiston kupeessa.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti.

Sisällysluettelo

Tiivistelmä **5**

Asemakaavan kuvaus **6**
Tavoitteet 6
Mitoitus 6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet 6
Liikenne 8
Palvelut 9
Maisema ja luonnonympäristö 9
Virkistys- ja viherverkosto 9
Ekologinen kestävyys 10
Suojelukohteet 10
Yhdyskuntatekninen huolto 10
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen 11
Ympäristöhäiriöt 11
Pelastusturvallisuus 12
Rakennetekniikka 12
Vaikutukset 13
Toteutus 15

Suunnittelun lähtökohdat **16**

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet **20**

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee osoitteessa Eteläesplanadi 10 sijaitsevaa tonttia ja sillä olevaa rakennusta. Kaavaratkaisussa tontin käyttötarkoitus muutetaan hallinto- ja virastorakennusten korttelialueesta (YH) liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Samalla mahdollistetaan rakennuksen täydentäminen uudella kattokerroksella.

Uutta toimitilakerrosalaa tulee 650 k-m², josta toimistoja on 450 k-m² ja liiketiloja 200 k-m². Nykyisen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 6450 k-m². Työpaikkamäärän lisäys on noin 20 uutta työpaikkaa.

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa hallintokäytöstä vapautuneelle arvokkaalle rakennukselle uusi käyttö ja turvata sen säilyminen osana valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Keskeinen suunnittelukysymys on ollut uuden kattokerroksen sovittaminen rakennuksen historiallisiin arvoihin sekä Esplanadin arvokkaaseen kaupunkikuvaan. Suunnittelun aikana kattokerroksen arkkitehtuuria on kehitetty edelleen ympäristöön paremmin soveltuvaksi.

Kaavan vaikutukset ovat kokonaisuudessa arvioiden vähäisiä. Kaavaratkaisun pääasiallinen vaikutus on tyhjän rakennuksen uudelleen käyttöön ottaminen.

Toteutuksesta seuraavien välillisten vaikutusten arvioiminen tapahtuu hankesuunnittelun avulla. Kiinteistönomistajan toimittamat hankeviitesuunnitelmat ovat toimineet asemakaavallisen valmistelun tukena koko prosessin ajan.

Alue on yksityisomistuksessa.

Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta. Suomen valtion Senaatti kiinteistöt on myynyt osoitteessa Eteläesplanadi 10 sijaitsevan toimistorakennuksen. Tontti on asemakaavassa merkitty hallintorakennusten korttelialueeksi ja toiminut mm. oikeusministeriön käytössä. Ostajan tavoitteena on muuttaa käyttötarkoitus kaupalliseen toimintaan, toimi- ja liiketiloiksi ja kehittää katolle sijoitetun teknisen tilan paikalle pääkäyttötarkoitukseen sopiva kattokerros.

tekstiä täydennetään, kun kaavaehdotus on ollut nähtävillä

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on löytää arvorakennukselle uusi käyttö.

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

- Varmistamme, että jokaisessa naapurustossa on viihtyisää ja sieltä löytyvät niin kaupungin kuin yritysten tärkeät lähipalvelut.
- 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.
- Varmistamme, että kaupungissa on tilaa kasvavalle ja monipuoliselle yritystoiminnalle.

Kaavaratkaisu edesauttaa monipuolisen kantakaupunkialueen kehittymistä.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 1 514 m².

Uutta toimitilakerrosalaa tulee 650 k-m², josta toimistoja on 450 k-m² ja liiketiloja 200 k-m². Nykyisen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 6450 k-m².

Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on e=4,5741. Työpaikkamäärän lisäys on noin 20 uutta työpaikkaa.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla sijaitseva rakennus on vuonna 1910 valmistunut professori, arkkitehti Onni Tarjanteen suunnittelema arvokiinteistö. Apollo-nimisen yhtiön rakennuttamassa viisikerroksisessa liikerakennuksessa toimi vuosina 1910–1917 Apollo-niminen teatteri, kahvila-ravintola ja hotelli. Rakennusta kutsuttiin alkuaikoina Apollon taloksi. Rakennusta on muutettu perusteellisesti useassa eri vaiheessa. Viimeisimmäksi rakennus on ollut oikeusministeriön käytössä, nykyisin se on tyhjä.



Kuva: Eteläesplanadin katujulkisivua, Helsingin kaupunki, Jani Jansson

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueella sijaitsee suojeltu monikäyttöinen kaupunkirakennus, johon saa rakentaa liike- ja toimitiloja. Olemassa olevaan rakennukseen mahdollistetaan uuden, julkisivulinjasta sisäänvedetyn kattokerroksen rakentaminen.



Kuva: Viitesuunnitelman näkymäkuva toimitilojen terassilta, Sarc+Sigge 2026

Liikenne

Lähtökohdat

Kaava-alue sijoittuu käveltävän ydinkeskustan alueelle, jossa jalankulkijamäärät ovat suuret. Alueen jalankulkuratkaisuissa painotetaan alueen viihtyisyyttä parantavia toimenpiteitä, joilla tuetaan ydinkeskustan houkuttelevuutta.
Alueen joukkoliikenne tukeutuu raitioliikenteeseen, mutta Eteläesplanadilla ei kulje joukkoliikenteen linjoja. Läheisten katujen raitiolinjat tarjoavat monipuoliset yhteydet kantakaupungin eri osiin sekä juna- metro- ja bussiasemille. Lähimmät pysäkit sijaitsevat 200–350 metrin päässä Havis Amandan aukiolla, Aleksanterinkadulla, Bulevardilla ja Kolmikulmassa.
Eteläesplanadi on osa pyöräliikenteen ja autoliikenteen pääverkkoa, jolla huomioidaan alueiden välisen ajoneuvoliikenteen edellytykset. Eteläesplanadin pohjoisreunalla kulkee kaksisuuntainen pyörätie. Autoliikenteelle katu on yksisuuntainen itään ja siinä on kaksi ajokaistaa ja kadunvarsipysäköintiä. Kadun pyöräliikennemäärä on noin 3 000 ja autoliikennemäärä noin 8 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Pysäköinnissä painotetaan asiointi- ja huoltoliikenteen tarpeita.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei vaikuta Eteläesplanadin jalankulun, pyörä- ja autoliikenteen eikä julkisen liikenteen ratkaisuihin.
Kohteessa ei edellytetä autopaikkoja, vaan autopaikoille on määrätty enimmäismäärät. Autopaikkojen määrät ovat toimistoille enintään 1 autopaikka / 500 kerrosneliötä ja liiketiloille enintään 1 autopaikka / 200 kerrosneliötä. Autopaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen tai maanalaisiin pysäköintitiloihin.

Pyöräpaikkoja edellytetään kaavassa toimistoille vähintään 1 pyöräpaikka / 50 kerrosneliötä. Muissa kuin toimistoissa tulee varata 1 pyöräpaikka / 3 työntekijää. Pyöräpaikoista vähintään 50 % on oltava katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Palvelut

Lähtökohdat

Alue kuuluu liikekeskustan monipuolisten palvelujen ydinvyöhykkeeseen

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa on osoitettu kaupallisia toimintoja ja palveluita katutasoon.

Maisema ja luonnonympäristö

Lähtökohdat

Suunnittelualue on täysin rakennettu. Eteläesplanadi on tunnistettu merkittäväksi kaupunkitilaksi, jonka kaavamääräys laaditaan yhteensopivaksi Kaartinkaupungin muun valmisteilla olevan kaava-aineiston kanssa. Alueen maiseman ja luonnon ominaispiirteet muodostuvat tiiviin kantakaupunkirakenteen ja rakennettujen puistojen kokonaisuudesta kaupunkitilassa. Kaava-alueella ei ole luontoarvoja.

Kaavaratkaisu

Asemakaavaratkaisu tukee kaupunkitilallisen maisemakokonaisuuden säilymistä.

Virkistys- ja viherverkosto

Lähtökohdat

Esplanadin puisto on aivan vieressä ja kantakaupungin kävelyverkosto hyvin saavutettavissa.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia virkistys- ja viherverkostoon. Suunnittelualue on rakennettua korttelialuetta, eikä kaava muuta alueen puistoja, viheralueita tai niiden saavutettavuutta.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Alue on helposti saavutettavissa julkisilla kulkuneuvoilla. Rakentamistoimenpide on korjausrakentamista.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun ekologinen kestävyys perustuu olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämiseen ja työpaikkatoimintojen sijoittumiseen hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Suunnittelualue kuuluu katujulkisivun osalta RKY-alueeseen: **Esplanadi - Bulevardi**

Rakennus on historiallisesti erittäin arvokas ja on suojeltu jo aiemmin asemakaavalla. Esplanadi-Bulevardi -RKY-alue ulottuu rakennuspaikalle.

Kaavaratkaisu

Suunnittelukohteena oleva rakennus on jo aiemmin suojeltu. Suojelumääräyksen sisältö on laadittu Museoviraston kanssa yhteistyössä ja muotoilu päivitetty vastaamaan ajantasaisia kaavoituksen käytäntöjä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Kiinteistö sijoittuu nykyisin sekaviemäröidylle alueelle.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutos ei edellytä uuden yhdyskuntateknisen verkoston rakentamista tai johtosiirtoja. Alueen katu- ja vesihuoltoverkoston tulevan saneerauksen yhteydessä nykyinen sekavesiviemäröinti korvataan erillisviemäröinnillä. Rakennuksessa tehtävissä muutos- ja korjaustöissä on suositeltavaa varautua jo ennakkoon tulevaan hulevesiviemäriin liittymiseen.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maaperäkartan pohjalta alueella on täytemaakerroksia kallion päällä. Vanhojen suunnitelmien perusteella ainakin osa nykyisestä rakennuksesta on perustettu maanvaraisesti ja perustusrakenteita on kunnostettu. Alueen käyttöhistoriasta ja vanhoista täytöistä johtuen maaperässä saattaa esiintyä haitta-aineita.

Asemakaava-alueelle sijoittuu maanalaisen yleiskaavan mukaisia maanalaisia tilavarauksia.

Kaavaratkaisu

Kaivettavaksi suunnitelluilla alueilla on selvitettävä maaperän haitta-ainepitoisuudet ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan käyttötarkoitukseen.

Maanalaiset tilavaraukset rajoittavat geoenergian hyödyntämistä tontilla.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaava-alueelle kohdistuu melua etenkin Eteläesplanadin ja muiden lähikatujen liikenteestä. Katuun rajautuvaan julkisivuun kohdistuu Helsingin kaupungin meluselvityksen mukaan noin 65–70 dB keskiäänitaso päiväaikaan. Korttelin sisäosat ovat suojassa liikenteen haitoilta.

Kaava-aluetta lähimmän Mannerheimintien ilmanlaadun mittausaseman tulosten ja ilmanlaadun vuosikartan perusteella voidaan arvioida, etteivät typpidioksidin, pienhiukkasten ja hengitettävien hiukkasten raja- ja ohjearvot ylity kaava-alueelle. WHO:n suosituksenomaiset ohjearvot kuitenkin todennäköisesti ylittyvät. Etenkin keväällä ilmanlaatua heikentää katupöly, joka on pääosin hengitettäviä hiukkasia (PM10). Korkeita hiukkaspitoisuuksia esiintyy myös syksyllä nastarenkaiden käytön yleistyessä

Kaavaratkaisu

Kaavavalmistelun yhteydessä on laadittu liikennemeluselvitys (Akukon Oy, 26.2.2026). Selvityksen mukaan kohteen Eteläesplanadin puoleiseen julkisivuun kohdistuu 71 dB ja Fabianinkadun puoleiseen julkisivuun 67 dB päiväajan keskiäänitaso. Tämän perusteella julkisivun äänitasoerovaatimuksen ΔLA tulisi Eteläesplanadin puoleisille toimisto- ja taukotiloille olla vähintään 26 dB kokoontumistiloille 36 dB (71 dB – 35 dB). Fabianinkadun puolella vastaavasti 4 dB vähemmän. Pääkäyttötarkoitus mahdollistaa myös hotellin. Kaavassa on määrätty

liikenteen haittojen huomioon ottamisesta joustavasti: Rakennus tulee suunnitella siten, että rakennuksen sisätiloissa saavutetaan melun osalta tilojen käyttötarkoitusten edellyttämät olosuhteet.

Kohteessa on jo kaavavaiheessa laadittu äänieristysselvitys (Akukon 26.3.2026). Mittauksen mukaan julkisivun tulos täyttää liikennemeluselvityksessä lasketun tiukimman äänieristysvaatimuksen, jota sovellettaisiin esim. kokoontumis- tai majoitustiloihin.

Pelastusturvallisuus

Lähtökohdat

Asemakaavan muutos kohdistuu jo rakennetulle tontille, tiiviisti rakennetulle korttelialueelle. Tonttia ympäröivät rakennukset ovat peräisin useilta eri vuosikymmeniltä ja aiheuttavat rajoituksia ja
ehtoja tontin rakentamiselle.

Kaavaratkaisu

Poistuminen palon sattuessa tapahtuu omatoimisesti kiinteistöstä. Palon leviäminen naapurikiinteistöihin estetään palomuurirakenteella. Mahdolliset ikkunaaukot palomuurissa toteutetaan siten, että palon leviäminen estyy. Tarvittaessa esitetään turvalliset ratkaisut lupavaiheessa laskelmin.

Asemakaavavaiheessa hankkeeseen on laadittu alustava paloturvallisuussuunnitelma. Korotuksen myötä rakennusta käsitellään paloteknisesti 8-kerroksisena, jossa on yksi kellarikerros. Rakennukseen tehdään korotuksen ja muutostöiden johdosta henkilö- ja paloturvallisuutta parantavia toimenpiteitä, kuten automaattinen sammutuslaitteisto sekä muutetaan korkean osan uloskäytäväporrashuone palolta suojatuksi uloskäytäväksi. Yksi poistumisreitti perustuu poistumiseen naapuritontin kautta.

Asemakaavassa on määrätty, että ennen rakennusluvan myöntämistä on sitovasti sovittava naapurikiinteistöille kohdistuvista palo- ja pelastusturvallisuuden vaatimista yhteyksistä ja suojausratkaisuista. Rakentamisella ei saa heikentää tontin tai ympäröivien rakennusten
palo- ja pelastusturvallisuutta. Lopullinen palo- ja pelastustekninen
ratkaisu päätetään rakennusluvan yhteydessä.

Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Rakennetekniset työt tulee tehdä rakennuksen historiallisen arvon säilyttävällä tavalla.

Kaavaratkaisu

Suunnittelun kuluessa on tehty tarkempia rakenneteknisiä selvityksiä, avauksia ja tutkimuksia, joihin historialliset arvot säilyttävä rakennussuunnittelu perustuu. Asemakaavaan merkityt korko-, alueraja- ja muut merkinnät perustuvat hankesuunnitelma-aineistoon, jossa on huomioitu rakennetekniikan vaatimat mitat ja laajuudet.

Vaikutukset

Kaavan vaikutukset ovat kokonaisuudessa arvioiden vähäisiä. Kaavaratkaisun pääasiallinen vaikutus on tyhjän rakennuksen uudelleen käyttöön ottaminen.

Toteutuksesta seuraavien välillisten vaikutusten arvioiminen tapahtuu hankesuunnittelun avulla. Kiinteistönomistajan toimittamat hankeviitesuunnitelmat ovat toimineet asemakaavallisen valmistelun tukena koko prosessin ajan.

Rakennushistoriallisen arvon osalta kaavaratkaisun pohjana oleva suunnitelma perustuu huolellisesti laadittuun rakennushistoriaselvitykseen.

Suunnittelualue käsittää yhden tontin, joka rajautuu ympäröiviin kiinteistöihin palomuurein. Asemakaavassa ei osoiteta poikkeuksia paloturvallisuutta koskevista säännöksistä eikä muuteta rakentamista koskevia turvallisuusvaatimuksia. Kaavan mahdollistamien ratkaisujen toteuttaminen voi kuitenkin edellyttää vaativia paloteknisiä selvityksiä ja ratkaisuja.

Rakennusoikeuden kasvu vaikuttaa esimerkiksi kiinteistön arvon määrittelyyn ja sitä kautta maankäyttöön liittyviin taloudellisiin tarkasteluihin. Tällaisissa tarkasteluissa asemakaavassa osoitettava rakennusoikeus muodostaa keskeisen laskennallisen lähtökohdan riippumatta siitä, kuinka suuri osa rakennusoikeudesta vastaa olemassa olevaa rakennuskantaa tai kuinka paljon hankkeeseen sisältyy varsinaista uudisrakentamista.

Toisaalta esimerkiksi työpaikkavaikutuksia arvioitaessa pelkkä asemakaavaan merkitty rakennusoikeuden lisäys ei kuvaa suoraan muutoksen todellista vaikutusta. Rakennuksessa on aiempien poikkeamispäätösten perusteella jo sallittuja tiloja ja käyttötarkoituksia, jotka on syytä ottaa huomioon lähtötilanteena. Tämän vuoksi työpaikkojen määrän mahdollinen kasvu on arvioitava suhteessa nykyiseen ja jo luvitettuun tilanteeseen eikä yksinomaan voimassa olevan asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen. Käytännössä kaikki työpaikat ovat uusia, koska rakennus on asemakaavaa laadittaessa tyhjä. Tarkasteluissa on kuitenkin vertailukelpoisuuden vuoksi hyödynnetty pääosin kaavavarannon lisääntymiseen perustuvaa laskelmaa.

Koska kyseessä on olemassa olevan rakennuksen korjaus- ja muutostyö, hankkeen merkittävimmät ilmastovaikutukset liittyvät rakennuksen säilyttämiseen, korjaamiseen ja myöhempään toteutussuunnitteluun.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Tulovaikutukset:

Mahdollisista maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset maisemaan ja luonnonympäristöön

Uusi kattokerros näkyy aiempaa teknistä tasoa hieman selvemmin Esplanadin katunäkymissä ja maisemassa. Luonnonympäristöä ei suunnittelualueella tai sitä reunustavilla alueilla ole. Hankkeen valmistelussa on tutkittu mahdollisuuksia lintujen elinolojen huomioimiseen.

Vaikutukset virkistys- ja viherverkostoon

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia virkistys- ja viherverkostoon. Suunnittelualue on rakennettua korttelialuetta, eikä kaava muuta alueen puistoja, viheralueita tai niiden saavutettavuutta.

Vaikutukset palveluverkkoon

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia kaupungin palveluverkkoon. Kaavamuutoksessa poistuu yleisen rakennuksen käyttötarkoitusmerkintä. Sijaintiin ei kohdistu palveluverkon tarpeita.

Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Kaavan toteuttaminen ei edellytä muutoksia teknisen huollon järjestämiseen. Hanketta kehotetaan varautumaan tulevaisuudessa erillisviemärinnin myötä hulevesiviemäriin liittymiseen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavaratkaisun mahdollistama lisärakentaminen muuttaa rakennuksen kattomaisemaa ja näkyy paikoin Esplanadin kaupunkikuvassa. Rakennuksen sekä ympäröivän kulttuuriympäristön keskeiset kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyvät. Lisärakentamisen sopeutuminen rakennukseen ja ympäristöön perustuu asemakaavan suojelumääräyksiin sekä huolelliseen jatkosuunnitteluun.

Rakennetun kulttuuriperinnön vaalimiseksi rakennuksessa toteutettavat muutokset ja korjaukset tulee suunnitella rakennuksen historialliset arvot ja ominaispiirteet huomioon ottaen. Suunnittelun tulee perustua hankkeen laajuuteen nähden riittäviin selvityksiin rakennuksen historiasta, arvoista ja säilyneistä ominaisuuksista.

Suunnittelualueen kaakkoiskulmaa sivuaa muinaismuistoalueeksi merkitty Vironniemen Helsingin vanha asemakaava-alue (1000006099). Alueella ei saa suorittaa kaivamis- tai maanalaisia rakennustöitä olemassa olevien kellaritilojen ulkopuolella ilman museoviranomaisen hyväksyntää.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään

Kaavamuutoksen myötä kantakaupunkialueen jo rakennettuun ympäristöön syntyy uusia liiketoimintamahdollisuuksia. Olemassa olevan rakennuksen hyödyntäminen vähentää uudisrakentamisen tarvetta ja alentaa toimintaan suhteutettua hiilikuormaa.

Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen

Alueen maanpinta sijaitsee tulvakorkeuden yläpuolella, sekaviemäröintialueella. Erillisviemäröintiin varaudutaan ja liitytään kaupunginosakokonaisuuksien mukaan.

Vaikutukset ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten terveyteen tai turvallisuuteen.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavan toteuttaminen elävöittää kaupunkikuvaa suhteessa lähtötilanteeseen, jossa rakennus oli tyhjä. Kiinteistön omistajan rakentama näyttelyhuone katutasossa osoittaa, kuinka jo vähäinen käyttö piristää katutason ilmapiiriä.

Kaavaratkaisun lapsivaikutukset ovat vähäisiä. Kaava kohdistuu olemassa olevaan rakennukseen eikä muuta lasten käyttämiä palveluja, virkistysalueita tai jalankulkuympäristöä. Rakennuksen ottaminen uudelleen käyttöön tukee osaltaan kantakaupungin elinvoimaisuutta.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Tontti sijoittuu yritysten markkinalähtöisen sijoittumisen voimakkaan kysynnän alueelle. Kaavan toteuttaminen mahdollistaa lisää työpaikkoja ja talouden elinvoimaistumista. Lisärakentaminen kasvattaa arvion mukaan kaavavarantoon laskettavaa työpaikkamäärää noin 20–30 kpl.

Toteutus

Kaavaratkaisun toteuttaminen on mahdollista kaavan tultua voimaan.

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:

- edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä
- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- 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
- huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

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 on merkitty liike- ja palvelukeskustaksi C1, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.



Kuva: Ote Helsingin yleiskaavasta 2016

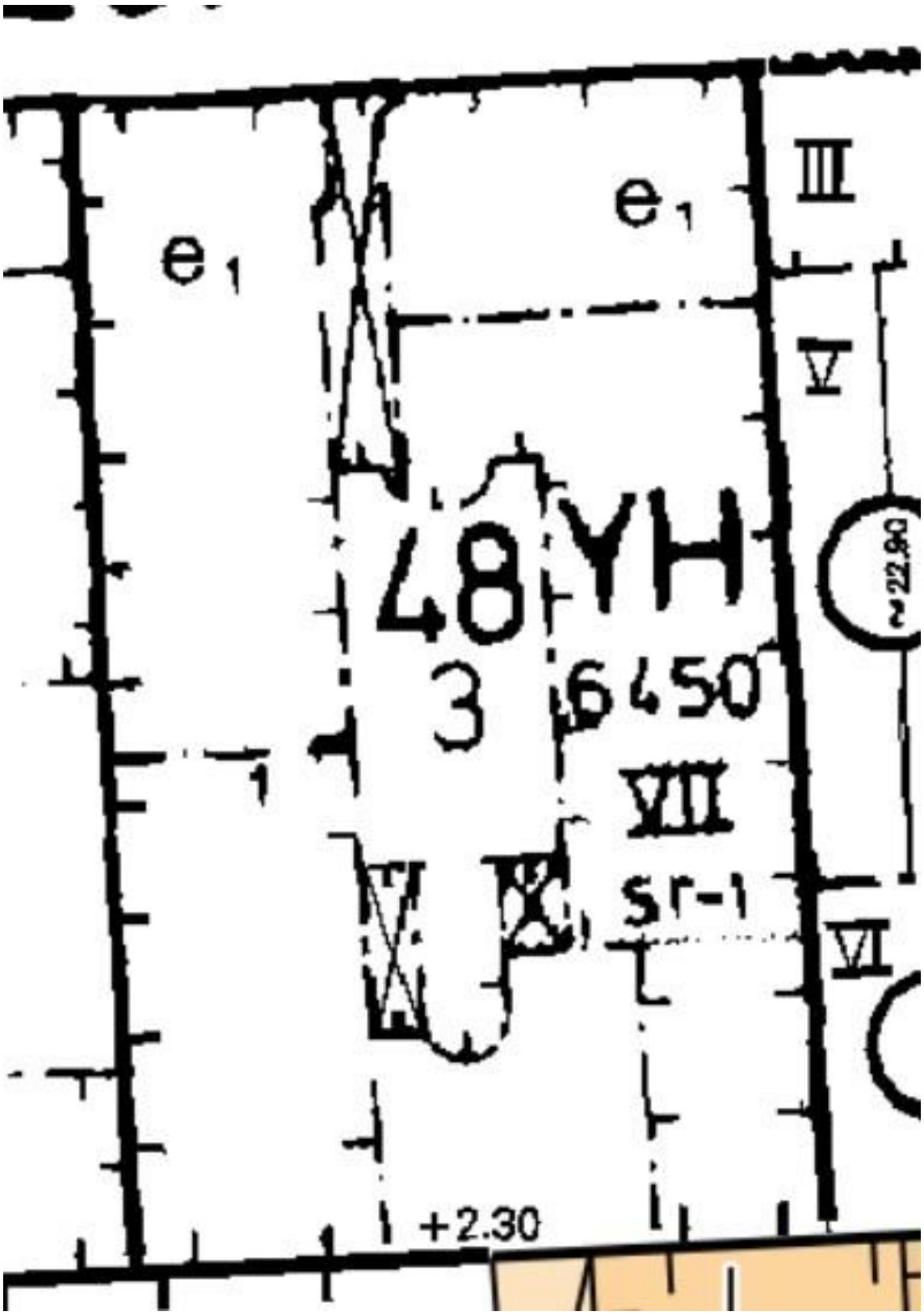
Helsingin maanalainen yleiskaava nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021):

Maanalaisessa yleiskaavassa on esitetty asemakaavamuutosalueen eteläpuolelle liikenteen yhteystarve maanalaiselle raideliikenteen tunnelille. Maanalaisen yleiskaavan yhteystarvemerkinnän pohjalta suunnittelua on tarkennettu ja tilavaraus sijoittuu osin asemakaavamuutosalueelle. Asemakaavamuutos ei aseta esteitä maanalaisen yleiskaavan mukaisen yhteyden toteuttamiselle. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavataso

Alueella on voimassa asemakaava nro 8516 (25.03.1982)

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH), jolla on rakennusoikeutta 6450 m^2.



Kuva: Ote voimassa olevista asemakaavoista

Maanomistus

Alue on yksityisomistuksessa.

Aluetta koskevat muut lähtökohdat

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

Kaartinkaupungissa asemakaavat muutetaan vastaamaan todellista rakennettua tilannetta. Työn yhteydessä päivitetään myös rakennusten ja yleisten alueiden suojelua.

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 2026. Suomen valtion Senaatti kiinteistöt on myynyt osoitteessa Eteläesplanadi 10 sijaitsevan toimistorakennuksen. Tontti on asemakaavassa merkitty hallintorakennusten korttelialueeksi ja toiminut mm. oikeusministeriön käytössä. Ostajan tavoitteena on muuttaa käyttötarkoitus kaupalliseen toimintaan, toimi- ja liiketiloiksi ja kehittää katolle sijoitetun teknisen tilan paikalle pääkäyttötarkoitukseen sopiva kattokerros.

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 viranomaistahojen kanssa:

- Museovirasto

Rakennussuojelun valmistelua on tehty yhteistyössä Museoviraston kanssa. Kohteen aiempi valtion omistus huomioon ottaen Museovirasto osallistuu hankkeen ohjaukseen myös asemakaavavaiheen jälkeen. Pitkällä aikavälillä rakennuksen korjaus- ja muutostöiden asiantuntijaviranomaisena toimii Helsingin kaupunginmuseo Museoviraston ja kaupunginmuseon kesken sovitun työnjaon mukaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) -aineiston esilläolo

Osallisille on ilmoitettu kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat sekä lehdessä (Helsingin Uutiset) kaavoituksen vireilletulosta ja aineiston esilläolosta 23.4.2026–15.5.2026 seuraavissa paikoissa:

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

Lisäksi järjestettiin:

- Yleisötilaisuus, asemakaavan esittely 11.5.2026

OAS-vaiheessa järjestettiin kohdekiinteistössä esittely- ja keskustelutilaisuus sekä tiedotettiin kaavoituksen vireilletulosta paikallisessa sanomalehdessä.

OAS-aineistoa koskevat mielipiteet ja kannanotot

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Osallisten positiiviset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat elävään kaupunkitilaan ja yritystoimintaan, kritiikki kohdistui kaupunkikuvaan ja rakennuksen koon kasvamiseen. Mielipiteissä esitetyt asiat on otettu huomioon. Suunnitelmia on kehitetty edelleen siten, että rakennus sopii paremmin kaupunkikuvaan.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanottoja saatiin seuraavilta viranomais- ja asiantuntijatahoilta:

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

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

Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä (AKL/MRL 65 §, MRA 27 §) 13.10.2026–11.11.2026. Kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon pituus on 30 päivää.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta:

- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala/Pelastuslaitos
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Kaupunginmuseo
- Museovirasto

Tätä selostusta täydennetään kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Marja Piimies, asemakaavapäällikkö
Asemakaavoitus

Helsinki

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

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Jani Jansson, arkkitehti, asemakaavoitus
Sinikka Lahti, tiimipäällikkö, asemakaavoitus
Päivi Kaartinen, suunnitteluassistentti, kaavakartan ja aineistojen laatiminen
Taneli Nissinen, johtava liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu
Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat
Anu Haahla, erityisasiantuntija, teknistaloudelliset asiat
Anu Lamminpää, tiimipäällikkö, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu
Kirsi Federley, johtava tonttiasiantuntija, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Tom Qvisén, projektipäällikkö, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Muut viranomaiset ja asiantuntijat

Elisa El Harouny, Erikoisasiantuntija / Museovirasto

Muut yhteistyötahot

Kiinteistö Oy Apollon talo

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Helsinki	**Täyttämispvm**	24.8.2026
Kaavan nimi	Eteläesplanadi 10		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	10.4.2026
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	09113052
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1514	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,1514

Ranta-asemakaava

	Rantaviivan pituus [km]		
Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**	
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**	

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,1514**	**100,00**	**6945**	**4,59**	**0,0000**	**495**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,1514	-6450
C yhteensä						
K yhteensä	0,1514	100,0	6945	4,59	0,1514	6945
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

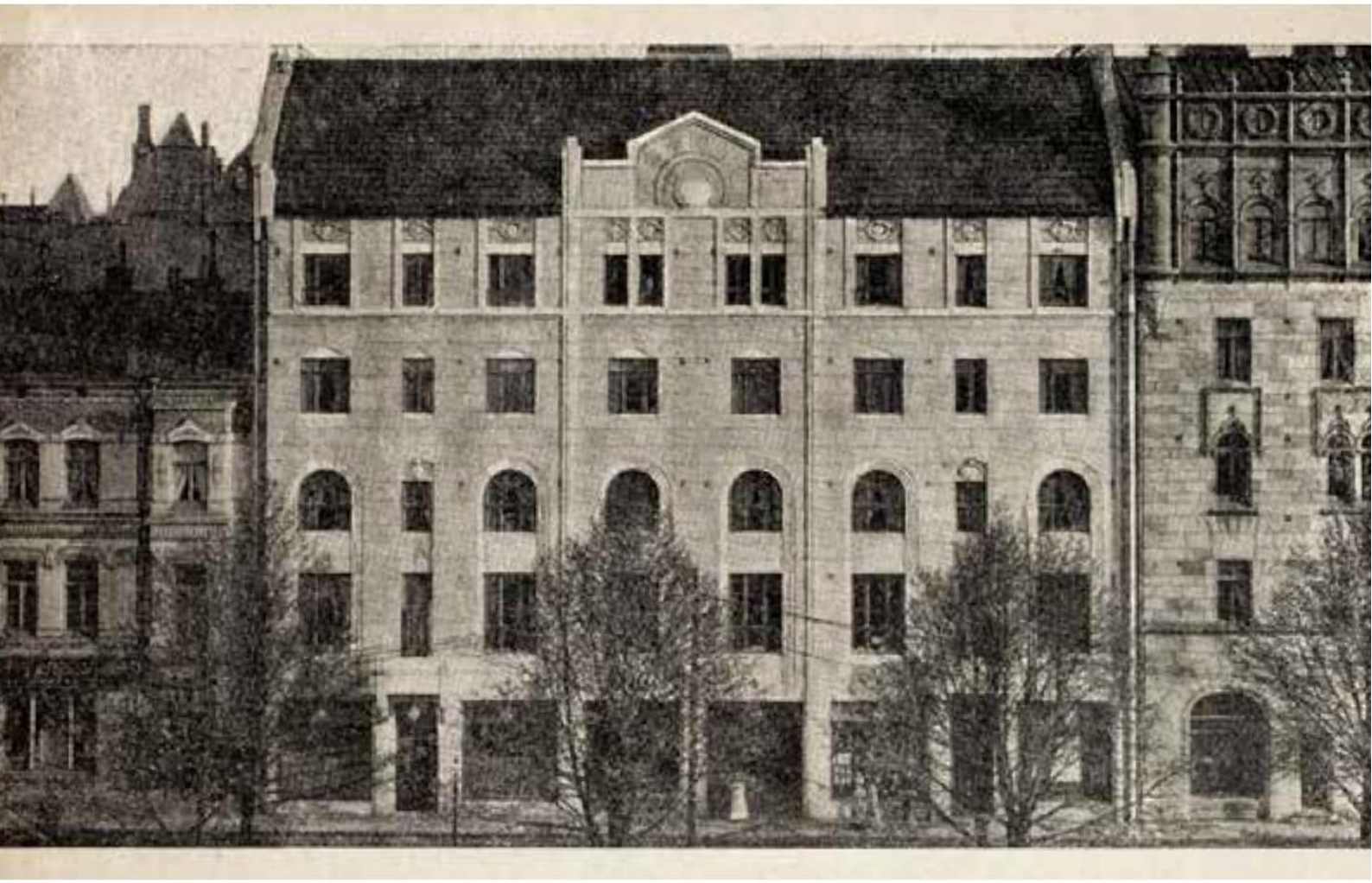
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**1**	**6950**	**0**	**0**

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,1514**	**100,00**	**6945**	**4,59**	**0,0000**	**495**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,1514	-6450
YH					-0,1514	-6450
C yhteensä						
K yhteensä	0,1514	100,0	6945	4,59	0,1514	6945
K	0,1514	100,0	6945	4,59	0,1514	6945
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**1**	**6950**	**0**	**0**
Asemakaava	1	6950	0	0



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Asemakaavan muutos

Eteläesplanadi 10

Helsinki

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

Projektinumero 0000358
Diaarinumero HEL 2026-001091
ProjectWise-numero 2461_14

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 Suunnitelmavahti-palvelun avulla (https://www.hel.fi/suunnitelmavahti) sekä sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/kaupunkiymparisto ja x.com/helsinkikymp).

OAS-numero: 1815-00/26

Päiväys: 10.4.2026

Kannen kuva: Apollon talon graniittijulkisivu alkuperäisessä asussaan. SLS arkiv, SLSA 1219.



Kuva: Kaavamuutos koskee yhtä kiinteistöä.

Kaavaprojektin lähtökohdista keskustellaan 11.5.2026. Tarkemmat tiedot löytyvät kohdasta Osallistuminen ja aineistot.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Hallinnolliseen käyttöön tarkoitettu toimistorakennus muutetaan toimi- ja liiketiloiksi. Katolla oleva tekninen tila korvataan pääkäyttötarkoituksen mukaisella kattokerroksella. Kerrosala lisääntyy hieman.

Alue sijaitsee kantakaupungin ytimessä, Runeberginesplanadin puiston kupeessa.

Kaavaratkaisun tavoitteena on löytää arvorakennukselle uusi käyttö.

Osallistuminen ja aineistot

Yleisötilaisuus, asemakaavan esittely

Yleisötilaisuus, asemakaavan esittely järjestetään 11.5.2026 klo 17.30–19 Eteläesplanadi 10, katutasossa. Tarkemmat tiedot tilaisuudesta löytyvät verkosta osoitteesta https://www.hel.fi/asukastilaisuudet.

Vuorovaikutustilaisuudessa kiinteistön omistajan edustajat ja kaupungin asiantuntijat kertovat suunnitelmista. Esitellään asemakaavan lähtökohdat ja hankkeen tavoitteet.

Valmisteluaineisto on esillä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon (maankäytön luonnossuunnitelma, rakennushistoriaselvitys) voi tutustua 23.4.2026–15.5.2026 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat

Aineistosta voi esittää mielipiteitä

Mielipiteet aineistosta pyydetään esittämään viimeistään 15.5.2026.

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
    - Helsingin Yrittäjät ry
    - Helsingin seudun pyöräilijät ry
    - Helsinki-Seura ry
    - Helsingin seudun kauppakamari ry
    - Rakennustaiteen seura ry
    - Eteläiset kaupunginosat
- 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
    - Museovirasto
    - Senaatti-kiinteistöt
    - Lupa- ja valvontavirasto
    - sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala/Pelastuslaitos
    - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Kaupunginmuseo
- kaupunkiympäristön toimiala.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa seuraaviin:

- vaikutukset elinympäristöön
- vaikutukset lapsiin ja nuoriin (suppea arviointi)
- vaikutukset kaupunkikuvaan
- vaikutukset maisemaan
- vaikutukset kulttuuriperintöön

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

Vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään rakennushistoriaselvitystä vuodelta 2017 (ArkByroo)

Suunnittelun taustatietoa

Alue on yksityisomistuksessa.

Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta.

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

Alueella on voimassa asemakaava tai asemakaavat 8516 (25.03.1982).

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH), jolla on rakennusoikeutta 6450 m^2.

Alueella on voimassa Helsingin yleiskaava 2016 (tullut voimaan 5.12.2018). Helsingin yleiskaavan (2016) mukaan on merkitty liike- ja palvelukeskustaksi C1, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Suunnittelualue kuuluu katujulkisivun osalta RKY-alueeseen: **Esplanadi - Bulevardi**

Kaartinkaupungissa asemakaavat muutetaan vastaamaan todellista rakennettua tilannetta. Työn yhteydessä päivitetään myös rakennusten ja yleisten alueiden suojelua.

Alueella on voimassa rakennuskielto 12927 (§ 53.2 Kiellon pidentäminen asemakaavan laatimista tai muuttamista varten).

Tontilla sijaitseva rakennus on vuonna 1910 valmistunut professori, arkkitehti Onni Tarjanteen suunnittelema arvokiinteistö. Apollo-nimisen yhtiön rakennuttamassa viisikerroksisessa liikerakennuksessa toimi vuosina 1910–1917 Apollo-niminen teatteri, kahvila-ravintola ja hotelli. Rakennusta kutsuttiin alkuaikoina Apollon taloksi. Rakennusta on muutettu perusteellisesti useassa eri vaiheessa. Viimeisimmäksi rakennus on ollut oikeusministeriön käytössä, nykyisin se on tyhjä.



Kuva: Eteläesplanadin katujulkisivua, Helsingin kaupunki, Jani Jansson

Suunnittelijoiden yhteystiedot

Maankäyttö

Jani Jansson (jani.jansson(a)hel.fi)
arkkitehti, asemakaavoitus, p. 0931052316

Liikenne

Taneli Nissinen (taneli.nissinen(a)hel.fi)
johtava liikenneinsinööri, p. 0931076765

Teknistaloudelliset asiat

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

Julkiset ulkotilat, maisema

Anu Lamminpää (Anu.Lamminpaa(a)hel.fi)
johtava maisema-arkkitehti, p. 0931037258

Helsingissä 10.4.2026

Sinikka Lahti, tiimipäällikkö

Kantakaupunkitiimi

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2026 tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

OAS-vaiheen aineisto on esillä 23.4.2026–15.5.2026. Yleisötilaisuus, asemakaavan esittely järjestetään 11.5.2026. Esilläolosta ilmoitetaan kirjeillä osallisille ja verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat sekä lehdessä (Helsingin Uutiset).

Esillä olevasta aineistosta on mahdollisuus esittää mielipiteitä.

Kaavaehdotus

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

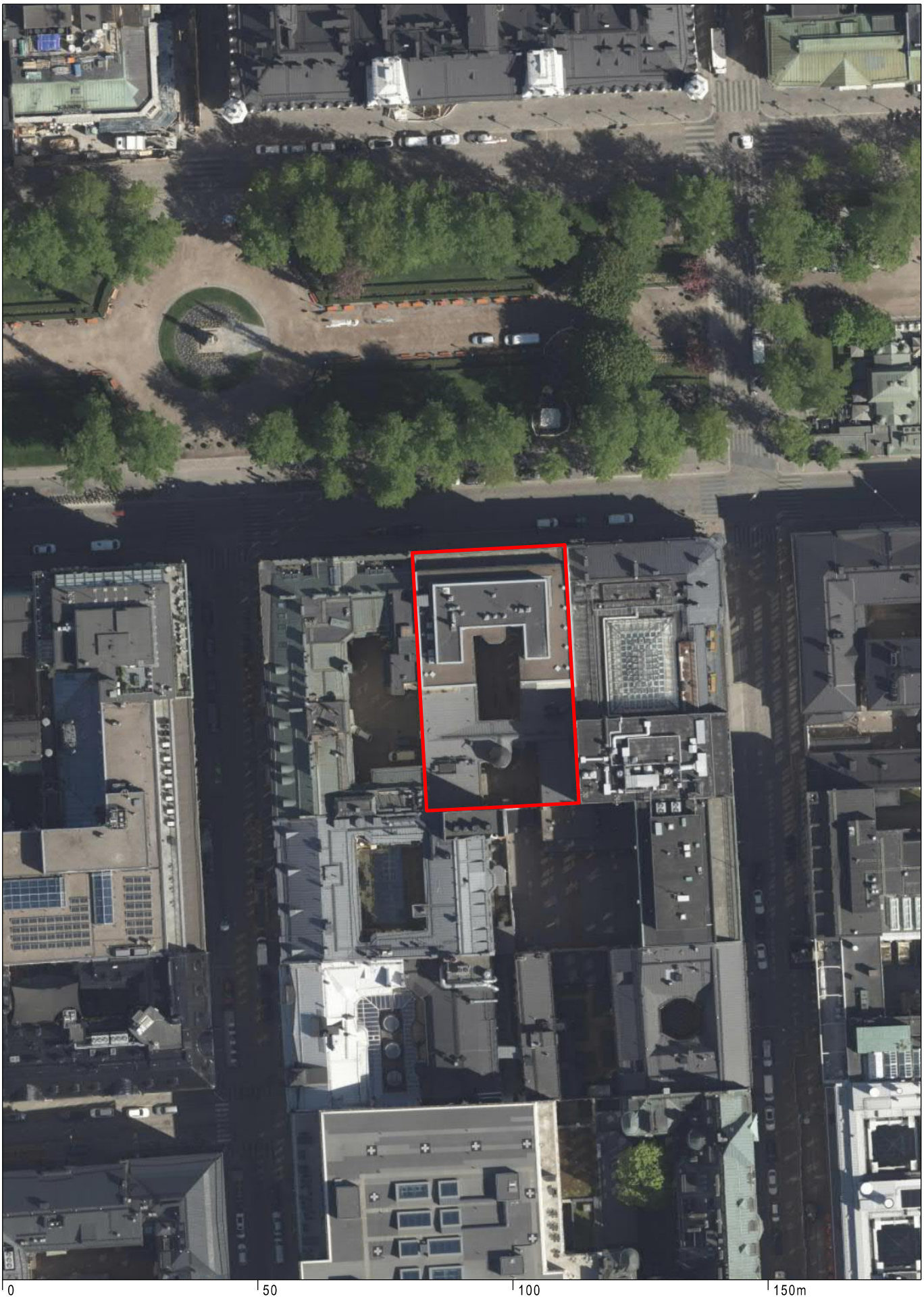
Työpajankatu 8
00580 Helsinki
PL 58212
00099 Helsingin kaupunki

www.hel.fi



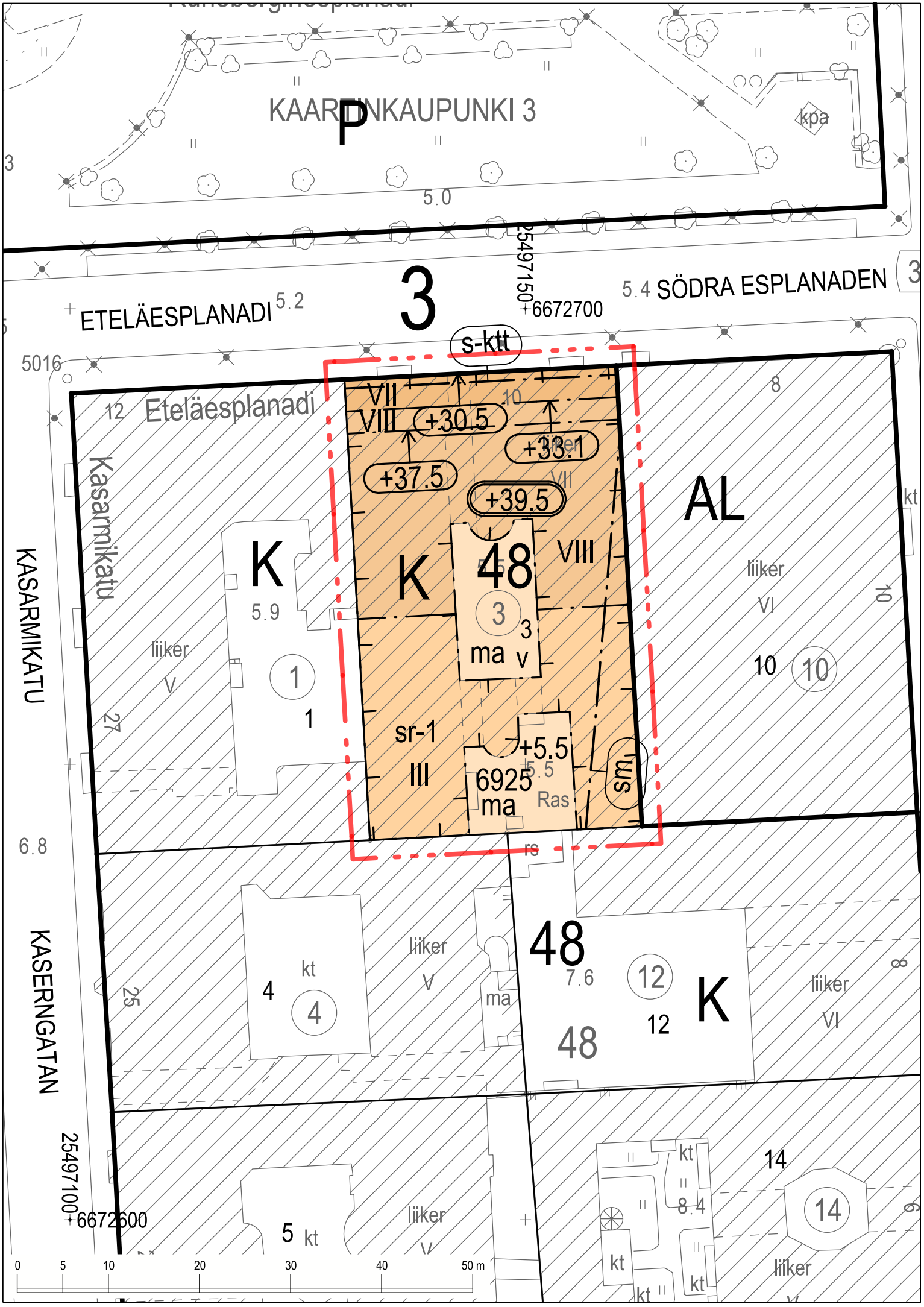
Sijaintikartta
Eteläesplanadi 10

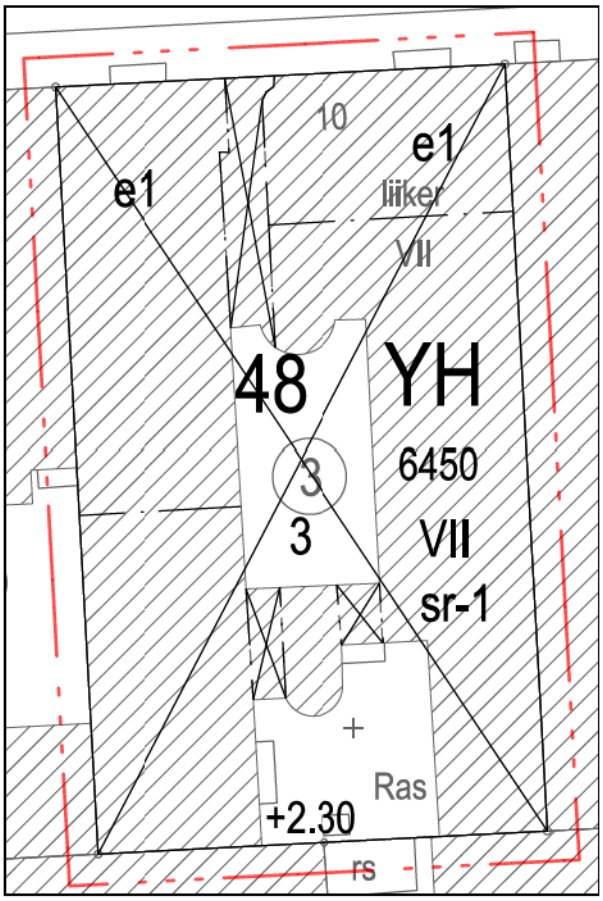
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



Ilmakuva
Eteläesplanadi 10

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus


KAARINKAUPUNKI 3
P
kpa
5.0
3
25497150
6672700
ETELÄESPLANADI
5.2
5.4 SÖDRA ESPLANADEN
s-ktt
5016
12 Eteläesplanadi
Kasarmikatu
VII
VIII
+30.5
+33.1
+37.5
+39.5
K
5.9
1
1
liiker
V
27
K
48
3
3
ma
v
VIII
sr-1
III
+5.5
6925
ma
Ras
rs
AL
liiker
VI
10
10
10
8
KASARMIKATU
6.8
KASERNGATAN
25
4
kt
4
liiker
V
ma
48
7.6
48
12
12
K
liiker
VI
8
5
kt
liiker
V
25497100
6672600
kt
8.4
14
14
liiker
VI
0
5
10
20
30
40
50 m



Asemakaava nro 8516, jonka asemakaavan muutos nro 13052 voimaantullessaan kumoaa.
Detaljplan nr 8516 som upphävs då detaljplaneändringen nr 13052 träder i kraft.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET

K — Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

48 — Korttelin numero.

3 — Ohjeellisen tontin numero.

6925 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

+5.5 — Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

+37.5 — Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema.

+39.5 — Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin sallittu korkeusasema.

Rakennusala.

Rakennusala.

ma — Maanalainen tila.

v — Valokatteinen tila. Tontin osan saa kattaa valoa läpäisevällä katolla ja tilaan saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Tilat lasketaan kerrosalaan. Valokatteen ylin sallittu korkeusasema on +19.5.

sr-1 — Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja, vesikattoa ja arvokkaita sisätiloja sekä rakennuksen alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita, rakennusosia sekä arvokasta kiinteää sisustusta. Rakennusta ei saa purkaa. Julkisivujen koristeaiheet, alkuperäiset ikkunat ja muut julkisivun arvokkaat ominaispiirteet ja yksityiskohdat tulee ensisijaisesti säilyttää.
Rakennuksessa ja sen arvokkaissa sisätiloissa tehtävät korjaus-, muutos- ja lisärakentamistyöt eivät saa heikentää rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttaa arkkitehtuurin ominaispiirteitä.
Rakentamis-, korjaus- ja muutostöissä on asiantuntijana kuultava museoviranomaista.
Rakennuksessa on hankkeeseen ryhtyvän liitettävä lupahakemukseen ajantasainen ja hankkeen laajuuteen suhteutettuna riittävä rakennushistoriallinen selvitys kohdekohtaisten arvojen esiin tuomiseksi ja merkittävien arvojen turvaamiseksi.

s-ktt — Merkittävä kaupunkikuvallisesti arvokas julkisivurintama tai reunavyöhyke. Muutokset eivät saa heikentää reunavyöhykkeen tai julkisivurintaman kaupunkikuvallista arvoa tai hävittää sen arvokkaita ominaispiirteitä. Erityisesti tulee huomioida muutosten vaikutus pitkissä kaupunki- ja merinäkymissä. Kattopintojen eheys sekä katujulkisivujen laatutaso, sommittelu ja ilme on säilytettävä.

sm — Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Liiketila on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla rasvahormilla.

Ensimmäisen kerroksen kadunpuoleiset tilat tulee rakentaa liiketiloiksi.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.

PIHAT JA ULKOALUEET

Alueelle tulee tehdä valaistuksen yleissuunnitelma.

YMPÄRISTÖTEKNIIKKA

Kaivettavaksi suunnitelluilla alueilla on selvitettävä maaperän haitta-ainepitoisuudet ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava.

Rakennus tulee suunnitella siten, että rakennuksen sisätiloissa saavutetaan tilan käyttötarkoituksen edellyttämä melutaso.

RAKENNETTAVUUS

Palo- ja pelastusjärjestelyistä on sovittava sitovasti ennen rakennusluvan myöntämistä.

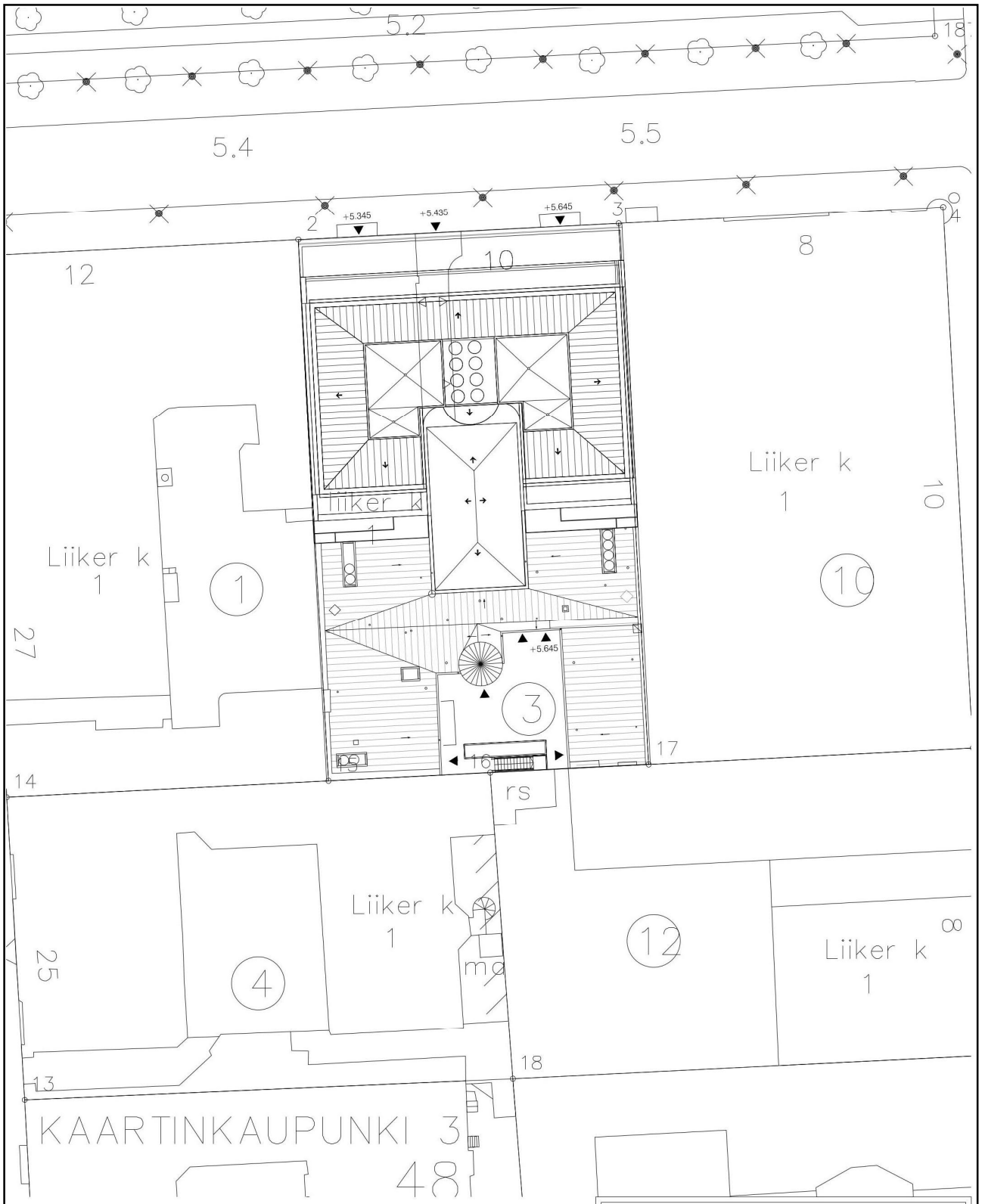
LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrät ovat:
- toimistot enintään 1 ap/500 k-m².
- liiketilat enintään 1 ap/200 k-m².
Autopaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen tai maanalaisiin pysäköintitiloihin.

Pyöräpaikkojen määrät ovat:
- toimistotilat vähintään 1 pp/50 k-m².
Lisäksi muissa kuin toimistoissa tulee varata 1 pp/3 työntekijää.
Pyöräpaikoista vähintään 50 % on oltava katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

TONTTIJAKO

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

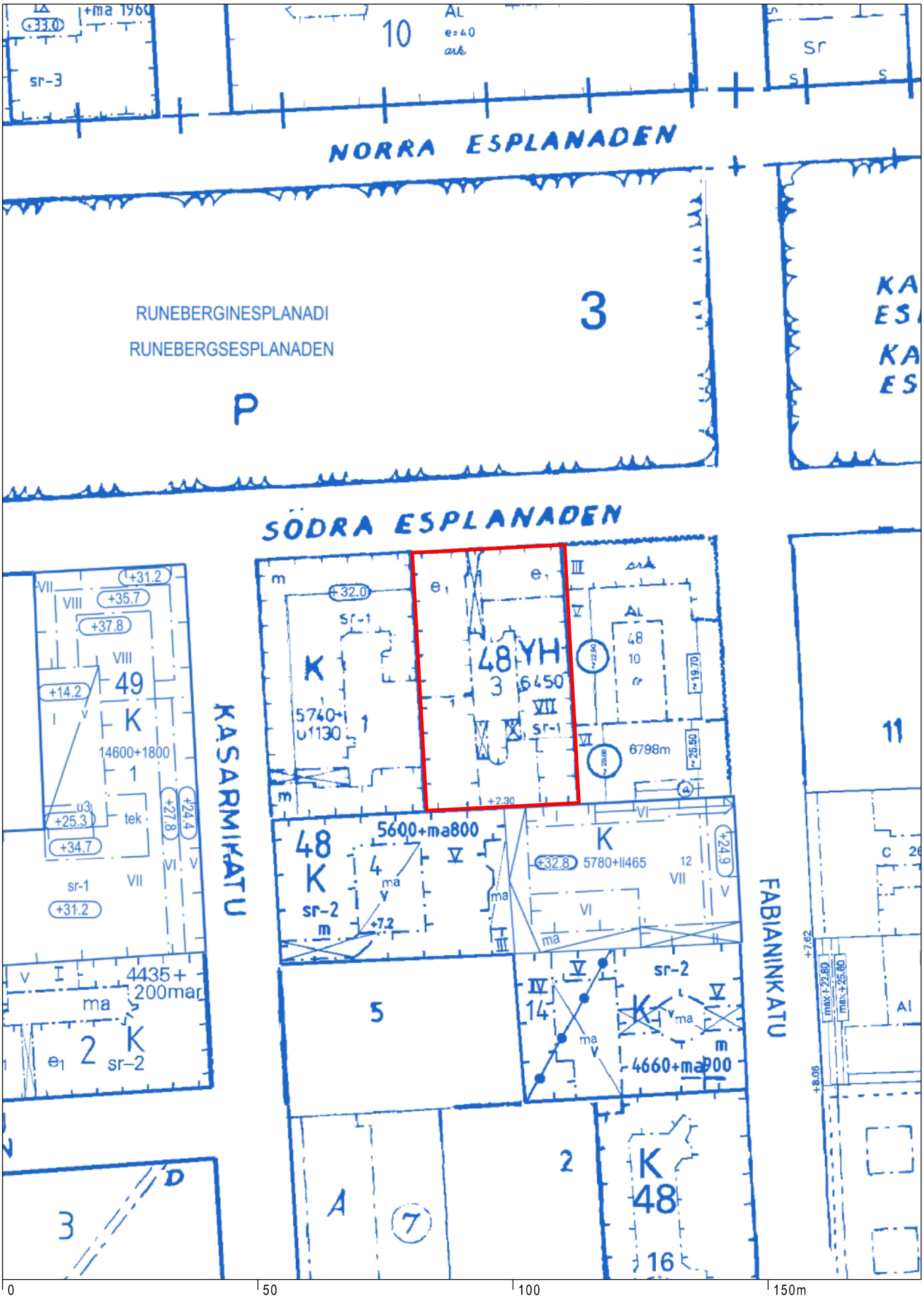


Tasokoordinaatisto / Plankoordinatsystem:
ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem:
N2000

Sarc + Sigge Ehdotussuunnitelma Asemapiirros, 1:500 08.09.2026 **Eteläesplanadi 10**

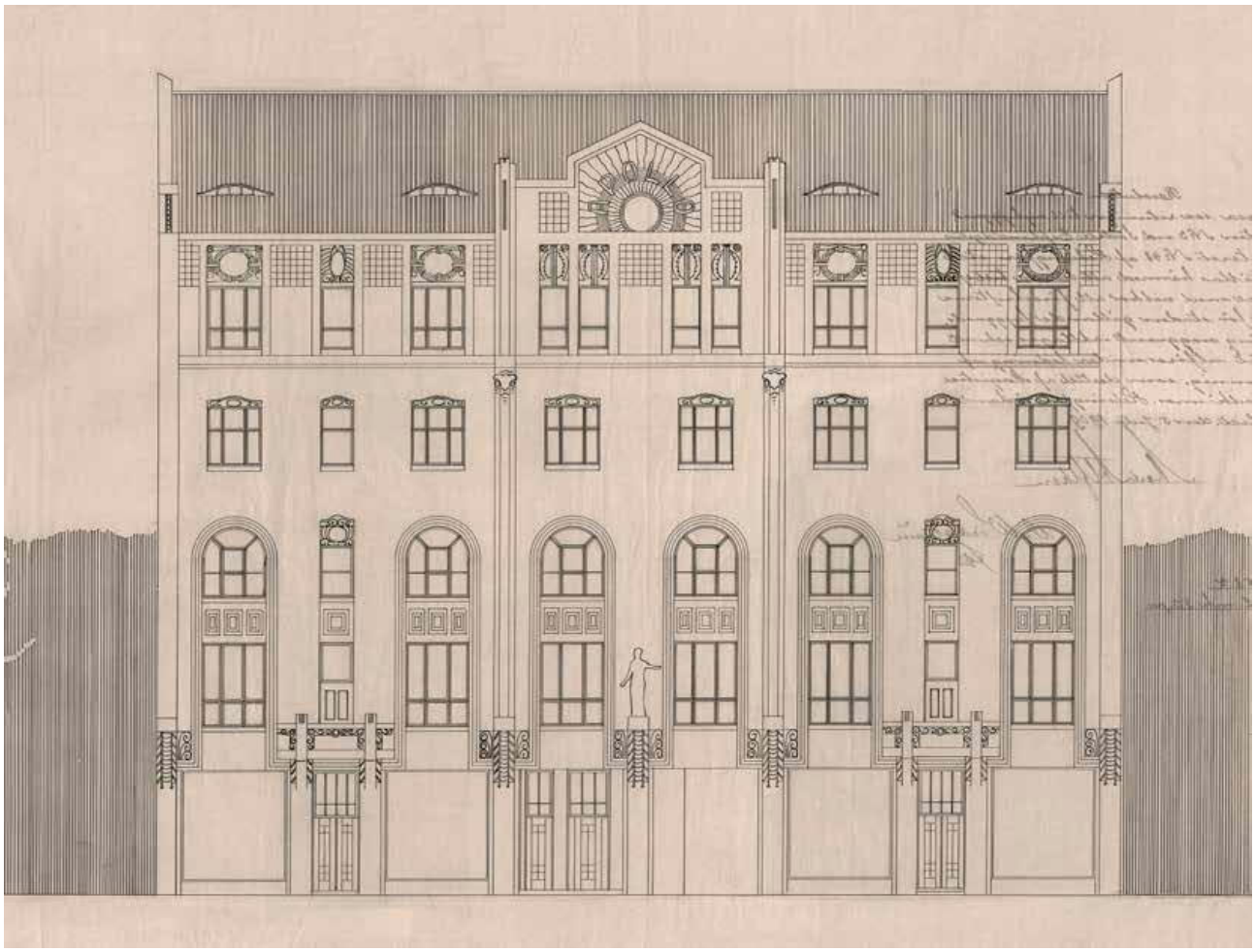
Havainnekuva
Eteläesplanadi 10

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



Ote ajantasa-asemakaavasta
Eteläesplanadi 10

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



Onni Tarjanteen julkisivupiirustus vuodelta 1909. HKA.

Suojelukohde on vuonna 1910 valmistunut professori, arkkitehti Onni Tarjanteen (1864–1946) suunnittelema arvokiinteistö Helsingin Kaartin kaupungin Pyöriäinen-korttelissa. Kiinteistö on ollut viimeksi Oikeusministeriön käytössä. Apollo-nimisen yhtiön rakennuttamassa viisikerroksisessa liikerakennuksessa toimi vuosina 1910–1917 Apollo-niminen teatteri, kahvila-ravintola ja hotelli. Lisäksi rakennuksessa oli omistajan, insinöörin ja elokuvantekijän Karl Emil Ståhlbergin valokuvausateljee ja koti. Rakennusta kutsuttiin alkuaikoina Apollon taloksi.

Kuvaliite suojelukohteista
Eteläesplanadi 10
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



Alkoholiliikkeen sisäänkäynti

Alkoholiliikkeen tilavaa vähittäismyymälää leimasi lasi, kromiputket, kiiltävät maalipinnat ja koivupintaiset kalusteet. Lattia oli suuriruutuinen. Tila on kuvattu vuonna 1935. H. Iffland, HRM / Alkon kokoelma.

Kuvaliite suojelukohteista
Eteläesplanadi 10
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



Tuulikaappi

Henkilökuntaravintolaan johtava tuulikaappi on peräisin 1930-luvulta. Vanhan mallin mukaan uusittujen suurten tammipuitteisten ikkunoiden malli on samalta aikakaudelta. Tammiset, hieman särmistään pyöristetyt listat kiertävät tuulikaapin lasiruutuja, jotka lepäävät ohuiden, 25 mm leveiden teräsprofiilien varassa. Sisäovi on alkuperäinen, ulko-ovi on uusittu vanhan mallin mukaan.

Rakennushistoriaselvitys | 29.3.2017 | Arkkitehtitoimisto ark-byroo

Kuvaliite suojelukohteista
Eteläesplanadi 10
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



3. kerroksen lasiseinien reunustama käytävä.

Toimistokerrosten käytäväratkaisu, huonejako ja käyttö on moneen kertaan muutettu. Kadun puoleisen,
U-mallisen rakennusmassan läpi kulkee niin ikään U-muotoinen käytävä, jonka varrelle toimistohuoneet
on sijoitettu. Pihasiivissä työhuoneet on sijoitettu käytävän molemmin puolin, päämassassa työhuoneet on sijoitettu katujulkisivulle ja käytävä kerrosauloineen pihajulkisivun puolelle. Toimistokerrosten
kaikki pinnat on uusittu.

Rakennushistoriaselvitys | 29.3.2017 | Arkkitehtitoimisto ark-byroo

Kuvaliite suojelukohteista
Eteläesplanadi 10
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



Viistoilmakuva

Kohde Esplanadin kaupunkitilasommitelmassa. Kuva: Helsingin kaupunki

Kuvaliite suojelukohteista
Eteläesplanadi 10
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



Katutason julkisivua

Oikeusministeriön poistuttua rakennus on tyhjentynyt. Kuva: Jani Jansson, 2025

Kuvaliite suojelukohteista
Eteläesplanadi 10
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



Näyteikkunat

Rakennuksen uusi omistaja on käynnistänyt inventointityöt ja perustanut kivijalkaan showroom-tilan. Kuva: Jani Jansson, 2026

Kuvaliite suojelukohteista
Eteläesplanadi 10
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



Eteläesplanadi 10 - Apollon talo

Ehdotussuunnitelma 19.12.2025

09.09.2026 Revisio 11

Sarc + Sigge

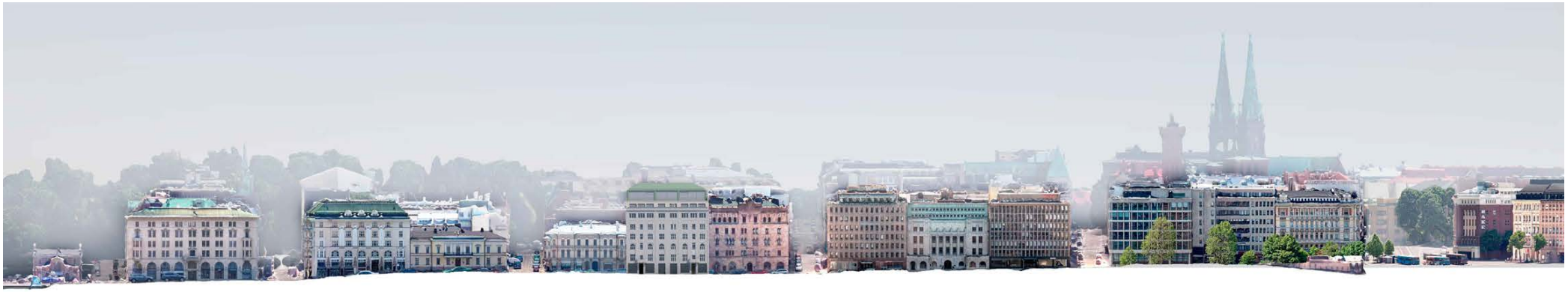
MUUTOSLUETTELO

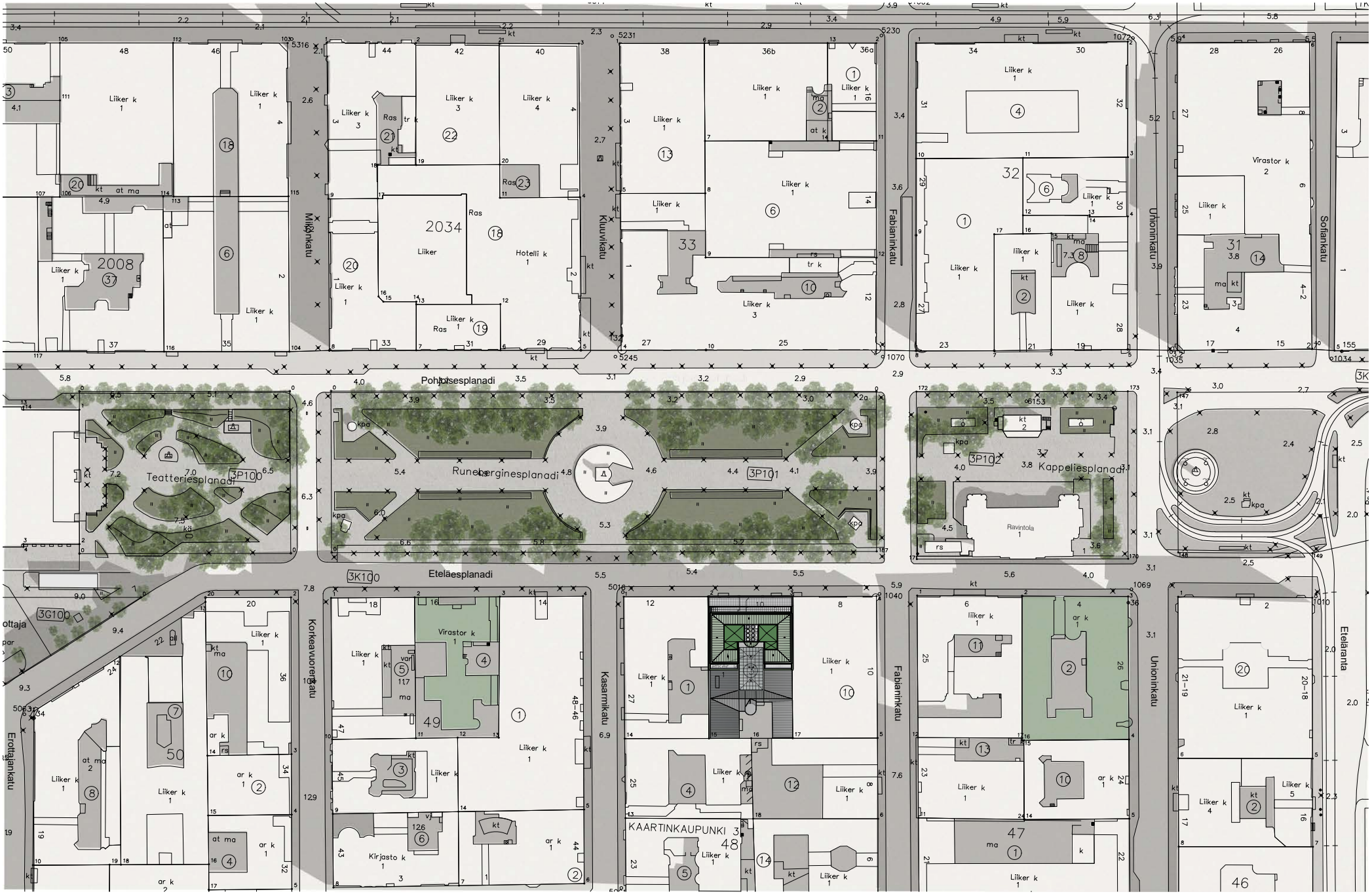
14.01.2026	Rev.1	Pinta-alat päivitetty, vuokrattavaa alaa lisätty, ikkunoita lisätty, JS L-B jätehuone ja uusi ovi esitetty
21.01.2026	Rev.2	Alueleikkaus lisätty, kem2-laskelma tarkennettu
28.01.2026	Rev.3	Ehdotussuunnitelma ilman poistumistieportaita ja huoneistoalat tarkistettu
27.02.2026	Rev.4	Pinta-alataulukko päivitetty: kellari, katettu sisäpiha ja 8.krs, 8.krs ja vesikatto päivitetty
10.03.2026	Rev.5	8. krs, 8. krs julkisivuja ja vesikattoa päivitetty
13.03.2026	Rev.6	Päivitetty pinta-alataulukko
27.03.2026	Rev.7	8. krs julkisivun madallus ja lipan pienennös, päivitys vesikattoon ja näkymäkuviin
17.06.2026	Rev. 8	Kattolappeiden muodon muutos, itäjulkisivun ikkuna-aukkojen muutos 5.-7. krs, ikkuna-aukkojen muutos 8.krs
14.08.2026	Rev. 9	Katettu sisäpiha, siirretty jätehuone ja pyörävarasto kellariin, lisätty kellarin hyökkäystien porras, poistettu porras kellarista
31.08.2026	Rev. 10	Lisätty alustavat palo-osastointimerkinnät, lisätty palosulku 8.krs
09.09.2026	Rev.12	Täsmennetty palo-osastointimerkintöjä

Sarc + Sigge


JT-LINE
JT-LINE


JT-LINE
JT-LINE





Sarc + Sigge

Ehdotussuunnitelma

Asemapiirros, 1:1250 09.09.2026

Eteläesplanadi 10 - Apollon talo





Sarc + Sigge

Ehdotussuunnitelma Alueleikkaus, 1:500 09.09.2026 **Eteläesplanadi 10 - Apollon talo**

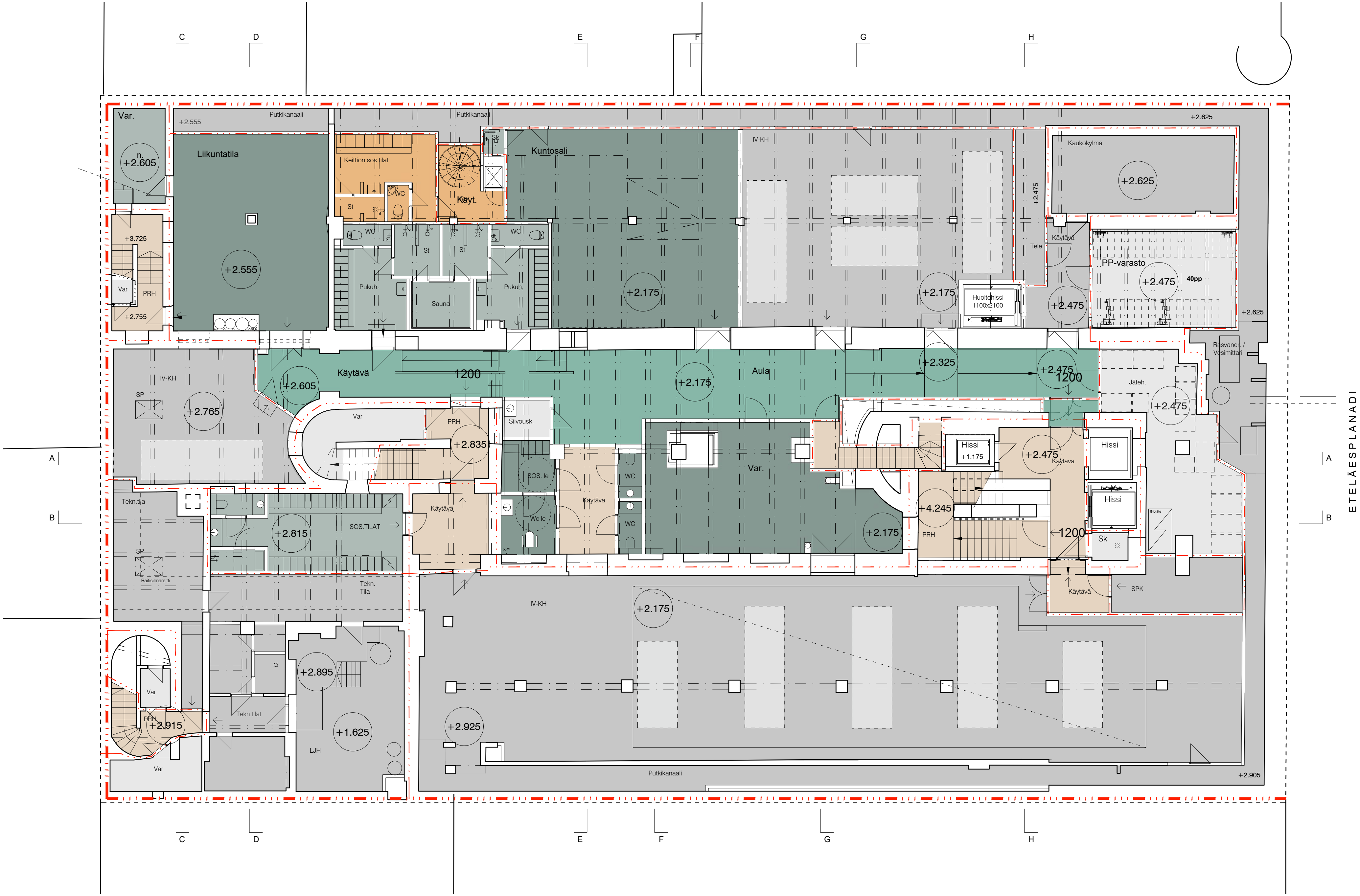

KEOPS
KEOPS









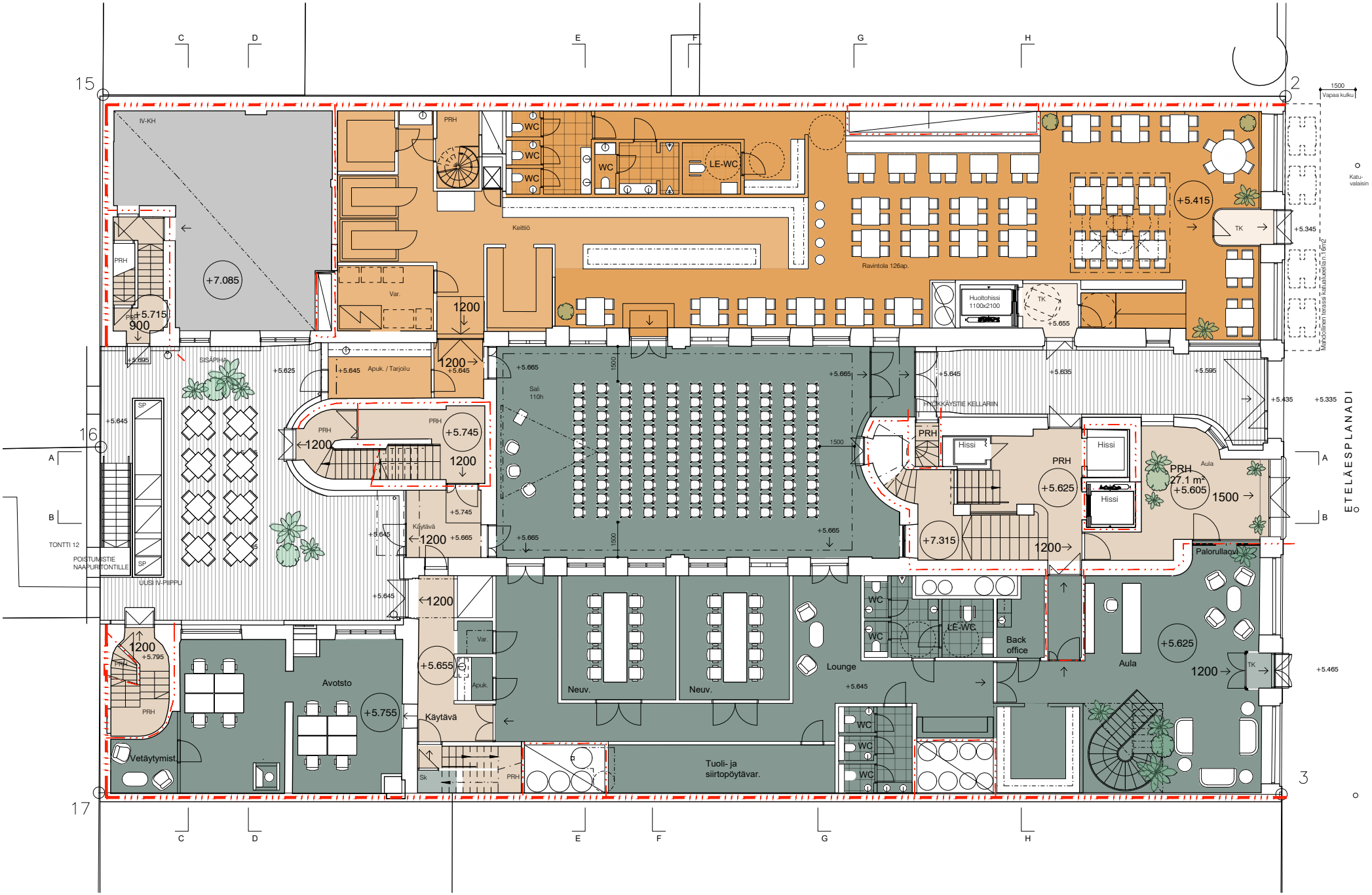


Huoneistoala

88,0 htm2	23,5 htm2
269,5 htm2	99,0 htm2

Sarc + Sigge

Ehdotussuunnitelma 0. kerros, 1:150 09.09.2026 **Eteläesplanadi 10 - Apollon talo**



Huoneistoala

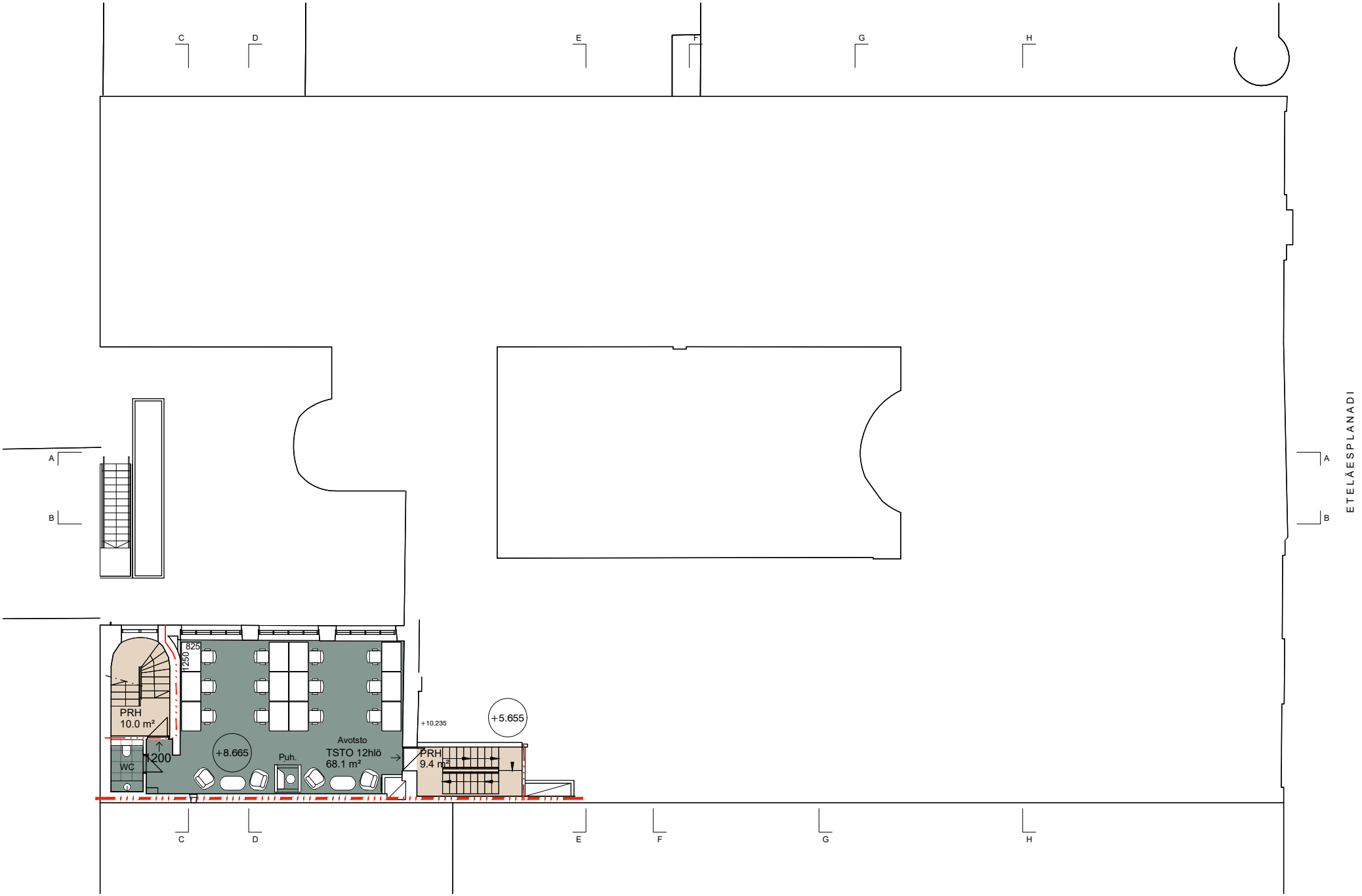
366,0 htm2
511,0 htm2

139,0 htm2

Sarc + Sigge

Ehdotussuunnitelma 1. kerros, 1:150 09.09.2026

Eteläesplanadi 10 - Apollon talo



Huoneistoala

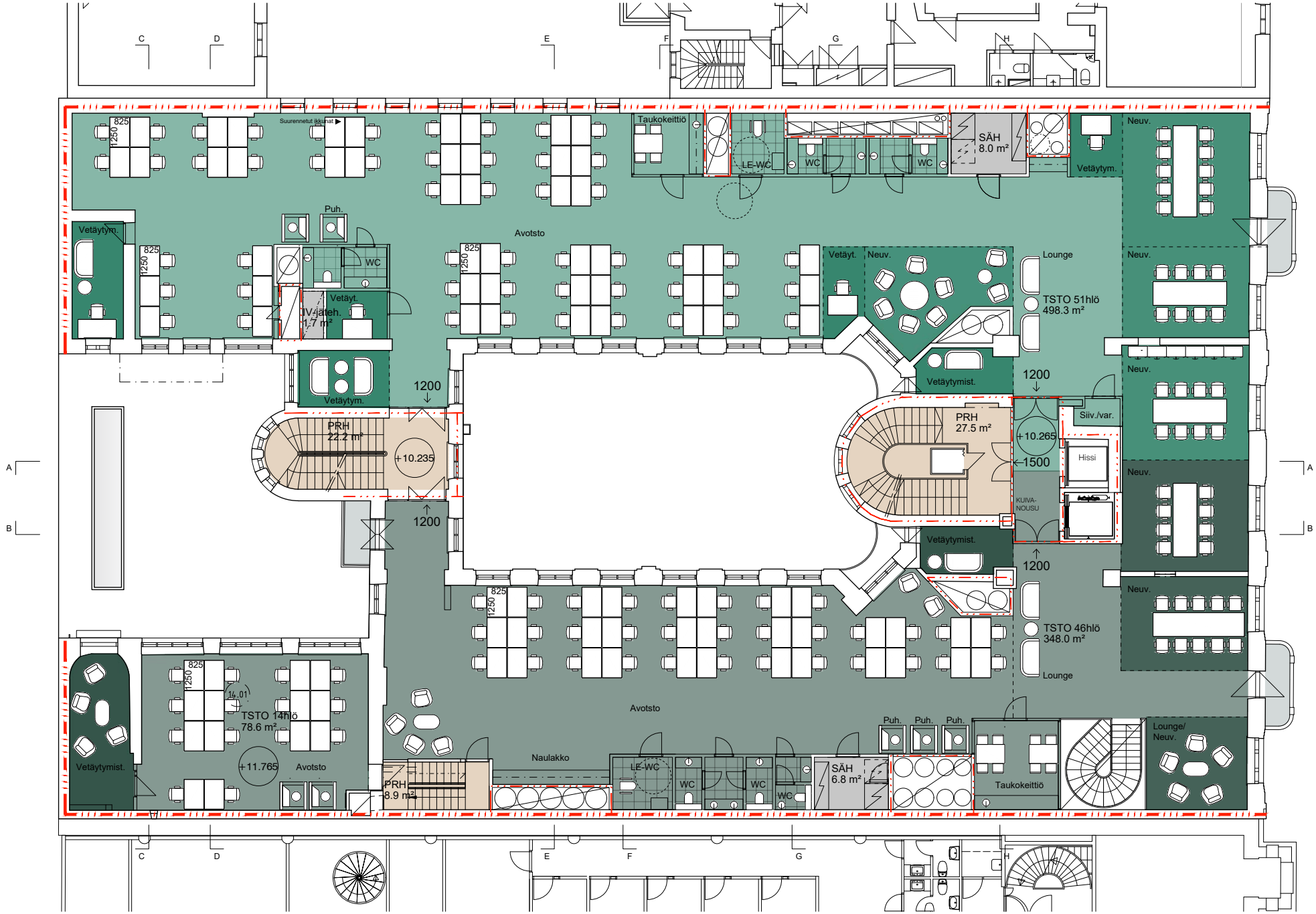
68,0 htm2

19,5 htm2

Sarc + Sigge

Ehdotussuunnitelma 1.5 kerros, 1:150 09.09.2026

Eteläesplanadi 10 - Apollon talo



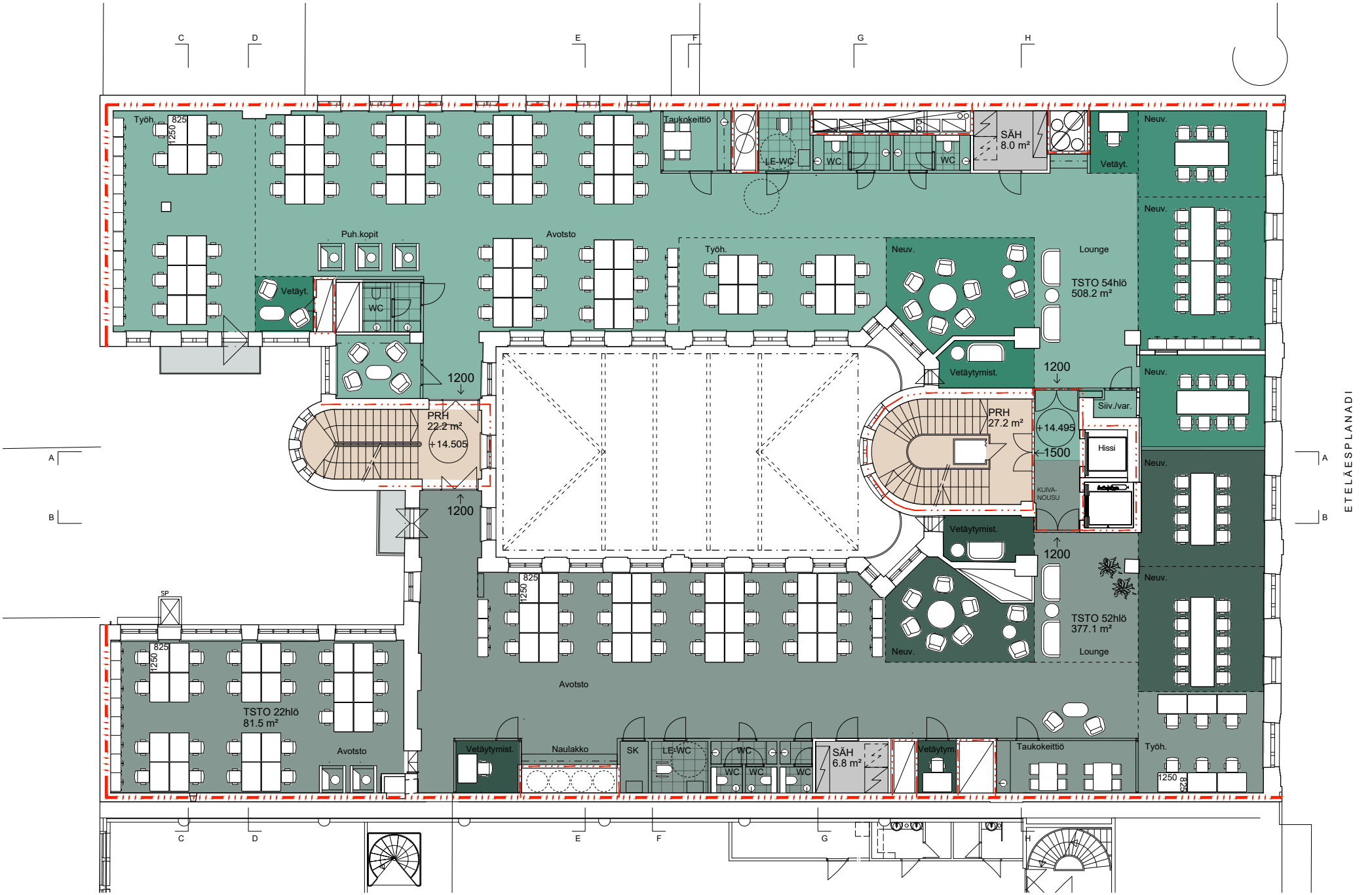
Huoneistoala

498,0 htm2	58,5 htm2
427,0 htm2	16,5 htm2

Sarc + Sigge

Ehdotussuunnitelma 2. kerros, 1:150 09.09.2026

Eteläesplanadi 10 - Apollon talo



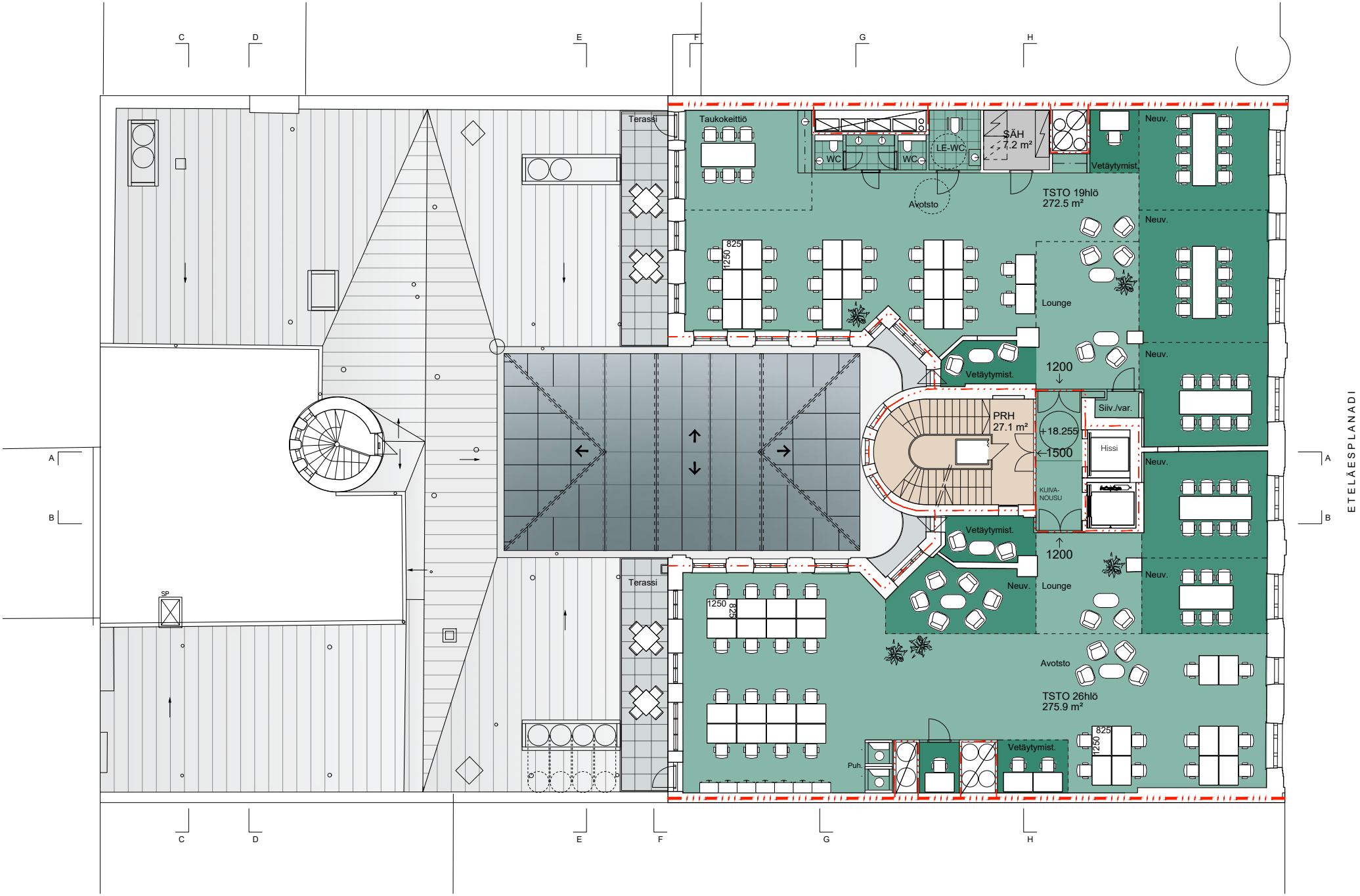
Huoneistoala

508,0 htm2	49,5 htm2
459,0 htm2	15,0 htm2

Sarc + Sigge

Ehdotussuunnitelma 3. kerros, 1:150 09.09.2026

Eteläesplanadi 10 - Apollon talo



Huoneistoala

548,0 htm2

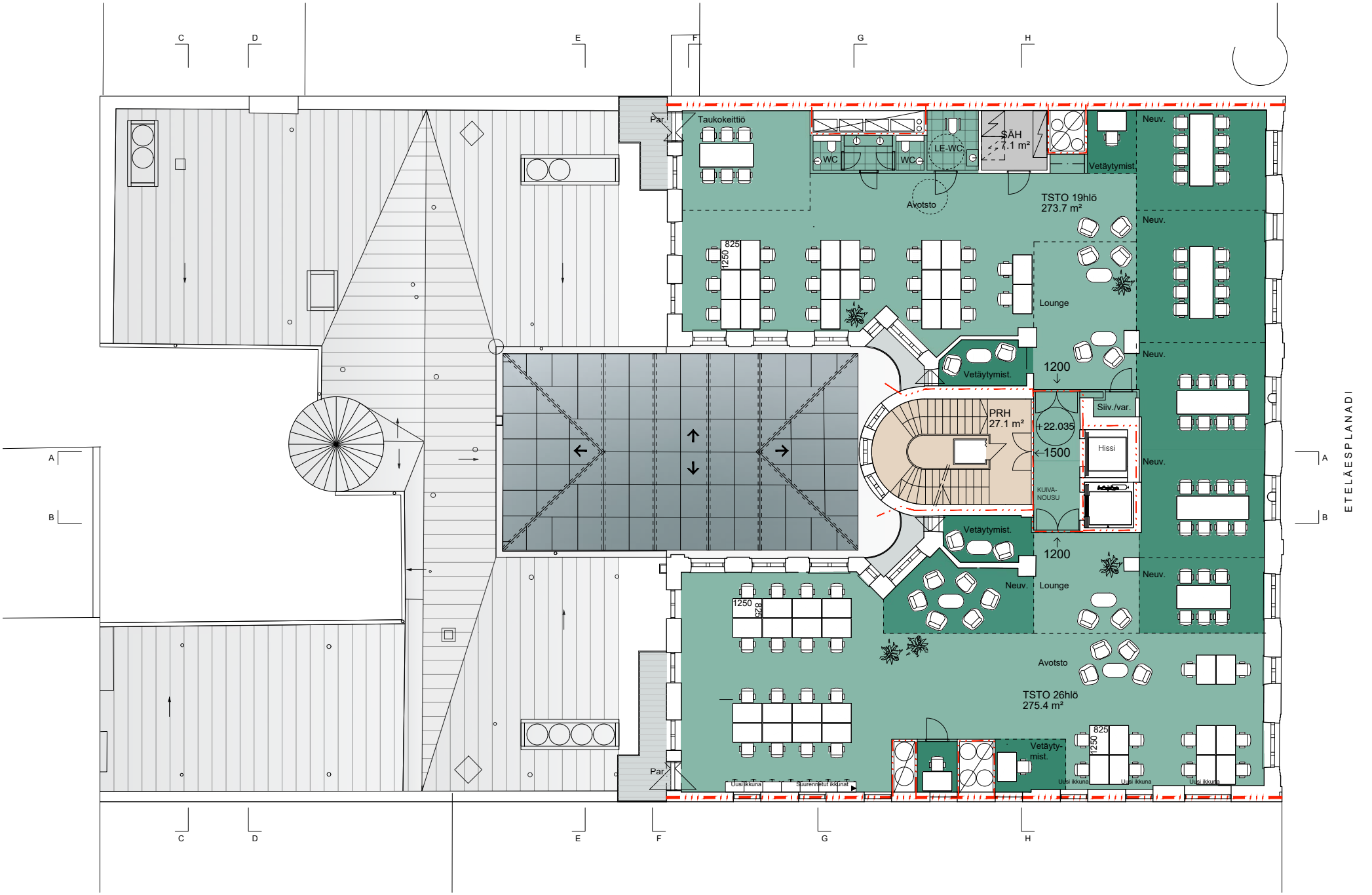
27,0 htm2

7,0 htm2

Sarc + Sigge

Ehdotussuunnitelma 4. kerros, 1:150 09.09.2026

Eteläesplanadi 10 - Apollon talo



Huoneistoala

549,0 htm2

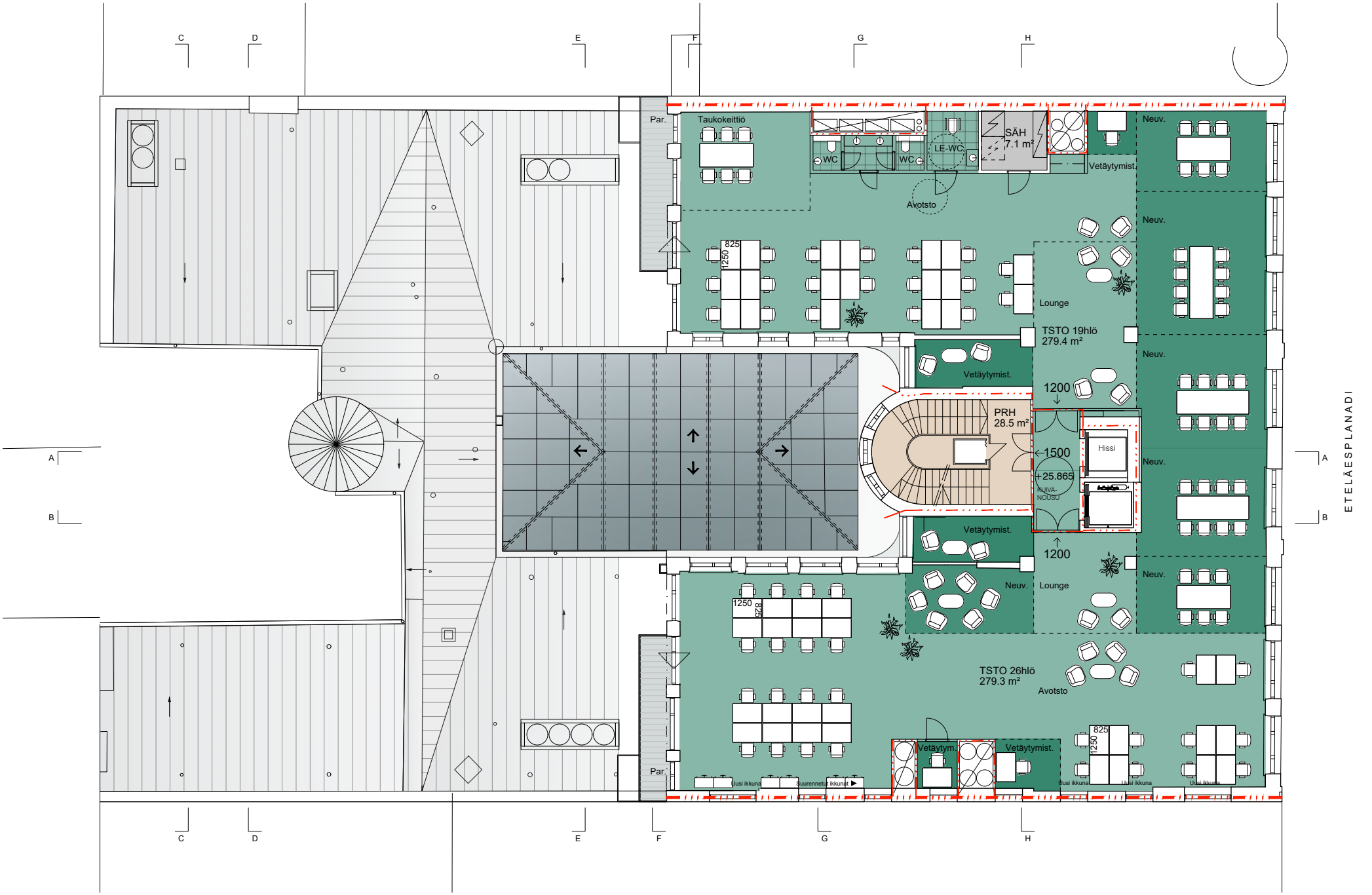
27,0 htm2

7,0 htm2

Sarc + Sigge

Ehdotussuunnitelma 5. kerros, 1:150 09.09.2026

Eteläesplanadi 10 - Apollon talo



Huoneistoala

559,0 htm2

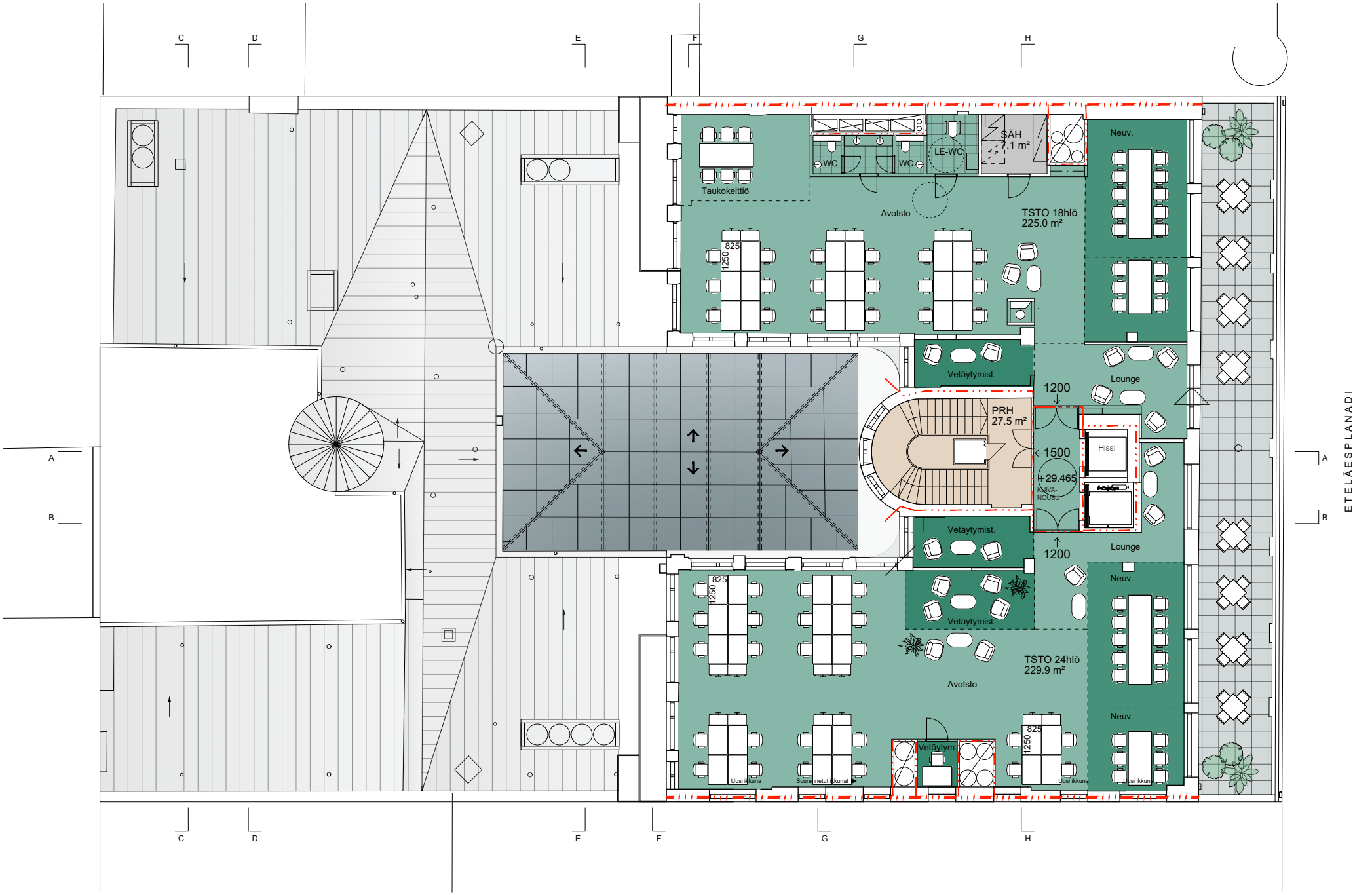
28,5 htm2

7,0 htm2

Sarc + Sigge

Ehdotussuunnitelma 6. kerros, 1:150 09.09.2026

Eteläesplanadi 10 - Apollon talo



Huoneistoala

455,0 htm2

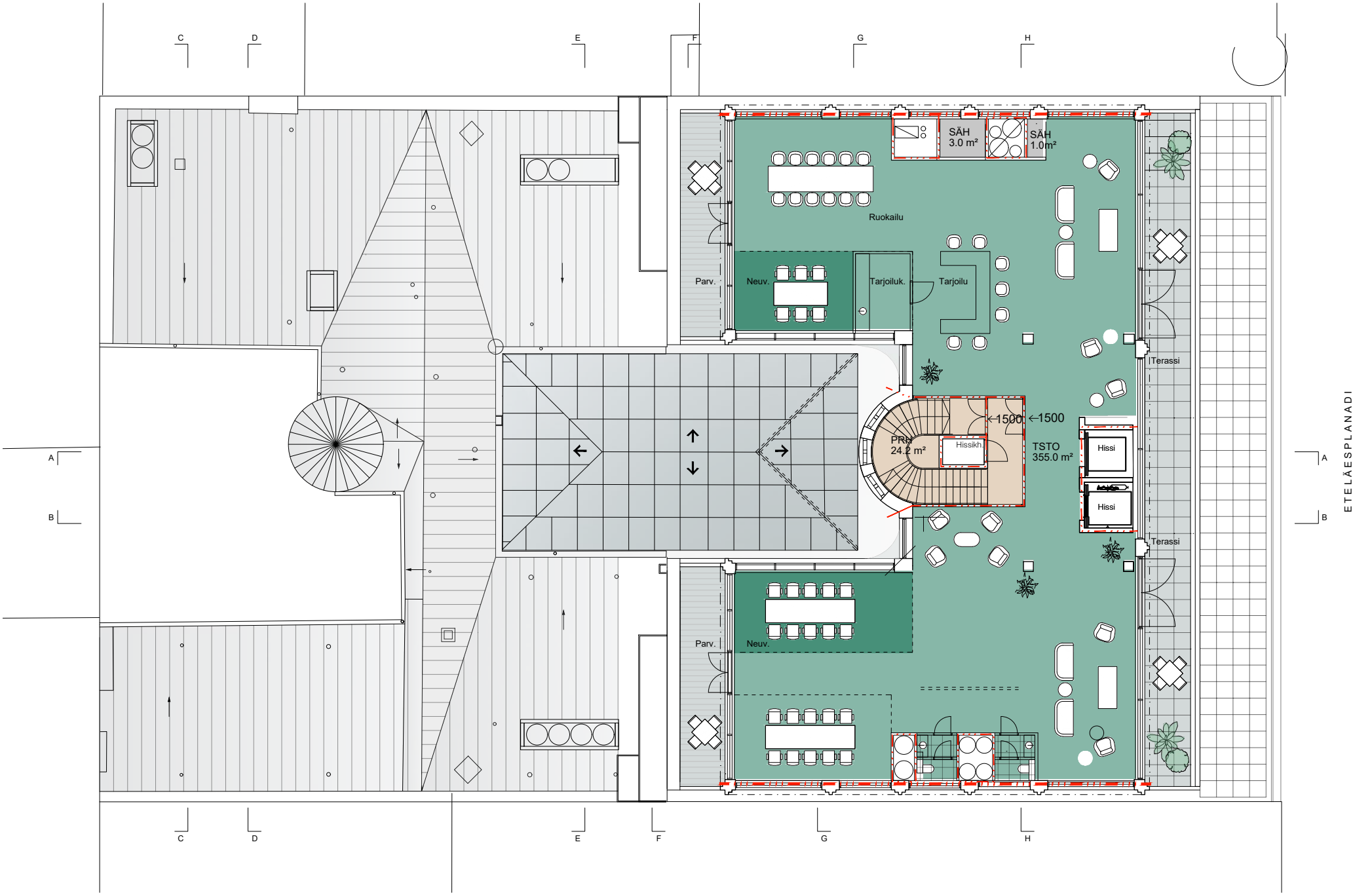
27,5 htm2

7,0 htm2

Sarc + Sigge

Ehdotussuunnitelma 7. kerros, 1:150 09.09.2026

Eteläesplanadi 10 - Apollon talo



Huoneistoala

355,0 htm2

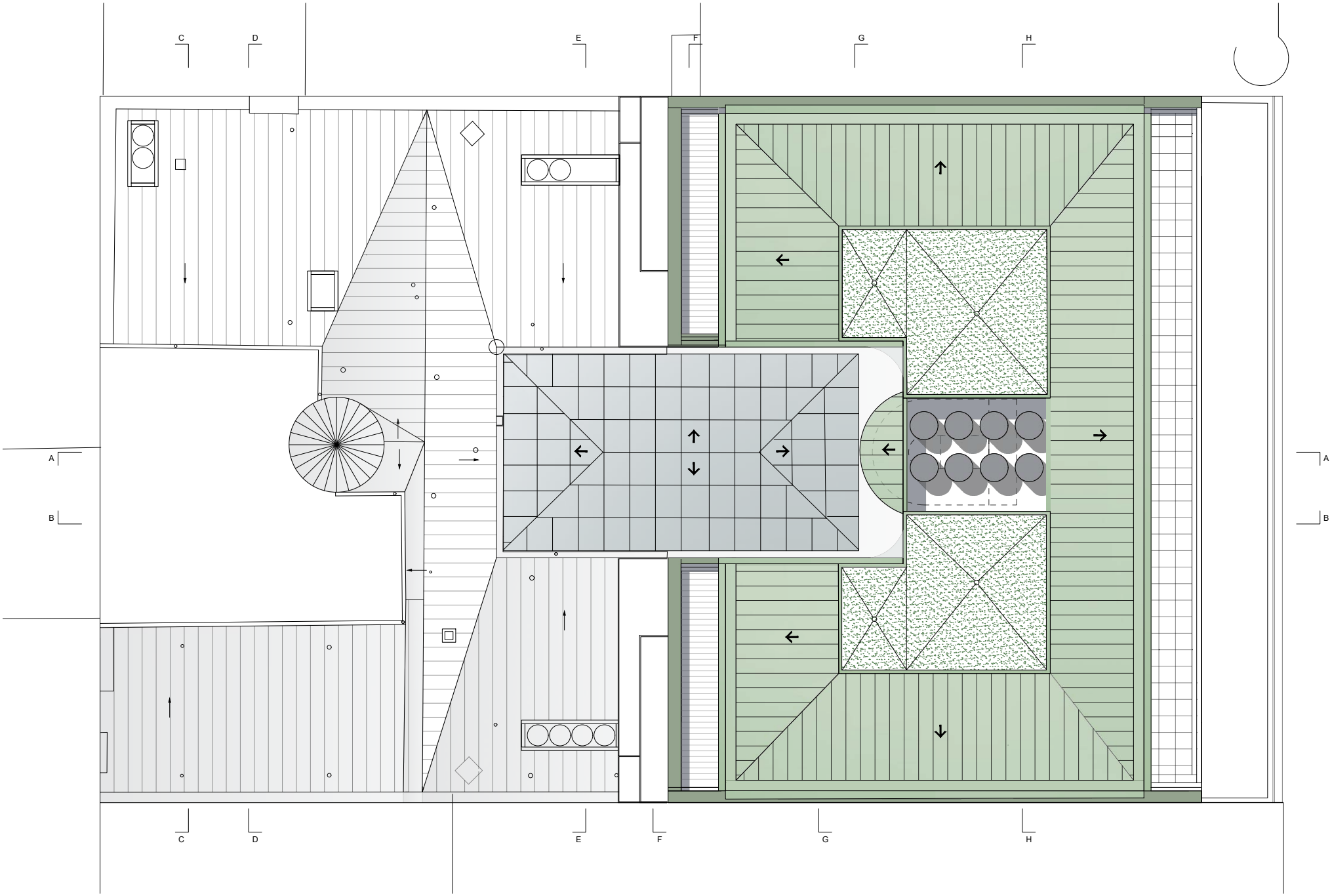
24,2 htm2

4,0 htm2

Sarc + Sigge

Ehdotussuunnitelma 8. kerros, 1:150 09.09.2026

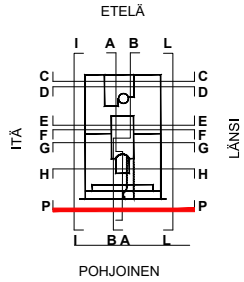
Eteläesplanadi 10 - Apollon talo



Sarc + Sigge

Ehdotussuunnitelma Vesikatto, 1:150 09.09.2026 **Eteläesplanadi 10 - Apollon talo**

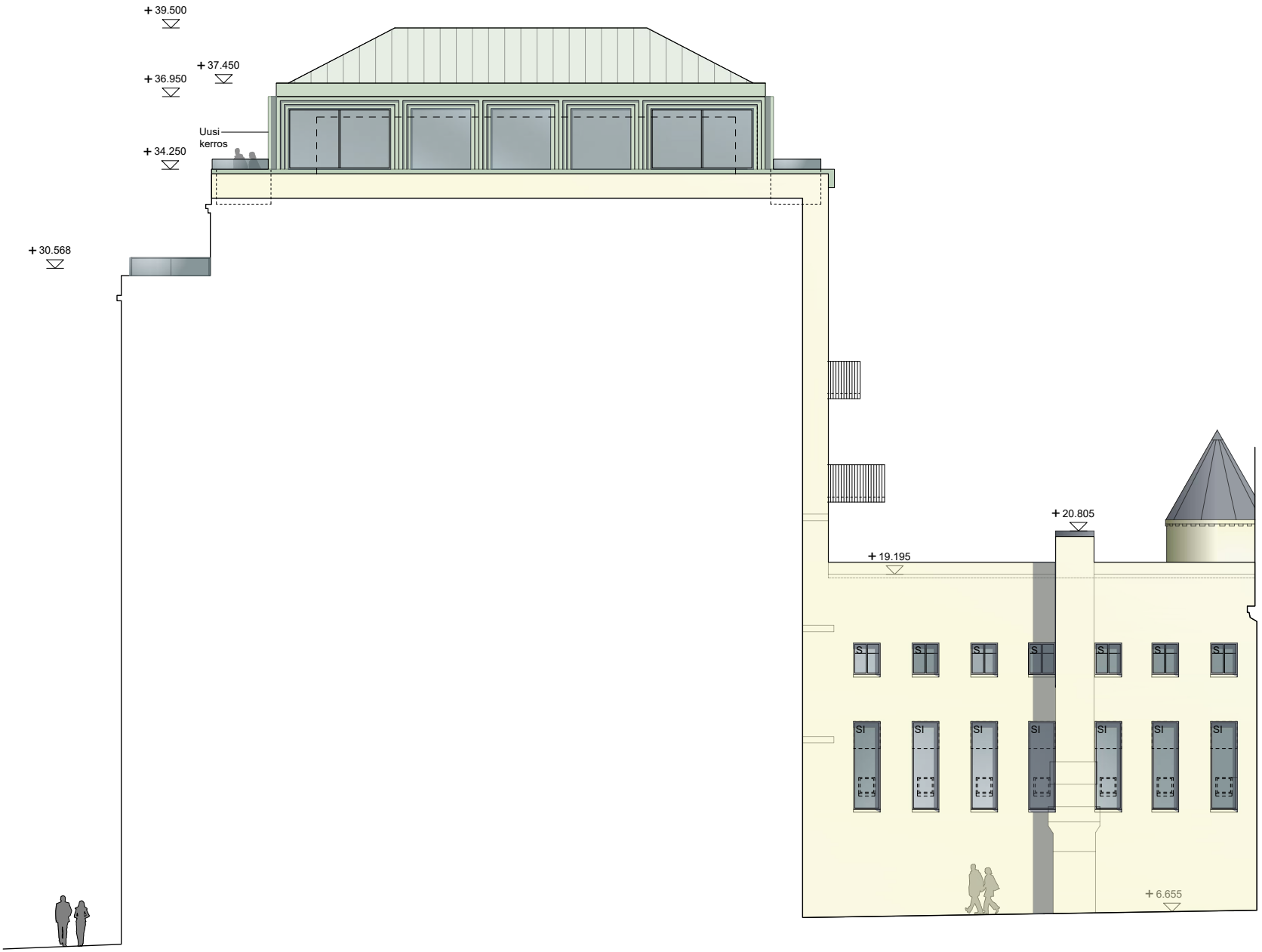




Sarc + Sigge

Ehdotussuunnitelma Julkisivu Pohjoiseen, 1:150 09.09.2026

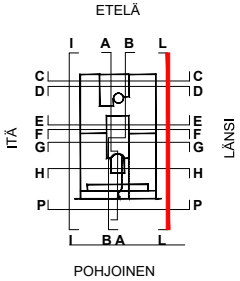
Eteläesplanadi 10 - Apollon talo



Ikkunamuutosmerkinnät:

UI Uusi ikkuna
SI Suurennettu ikkuna
S Säilyvä ikkuna-aukko

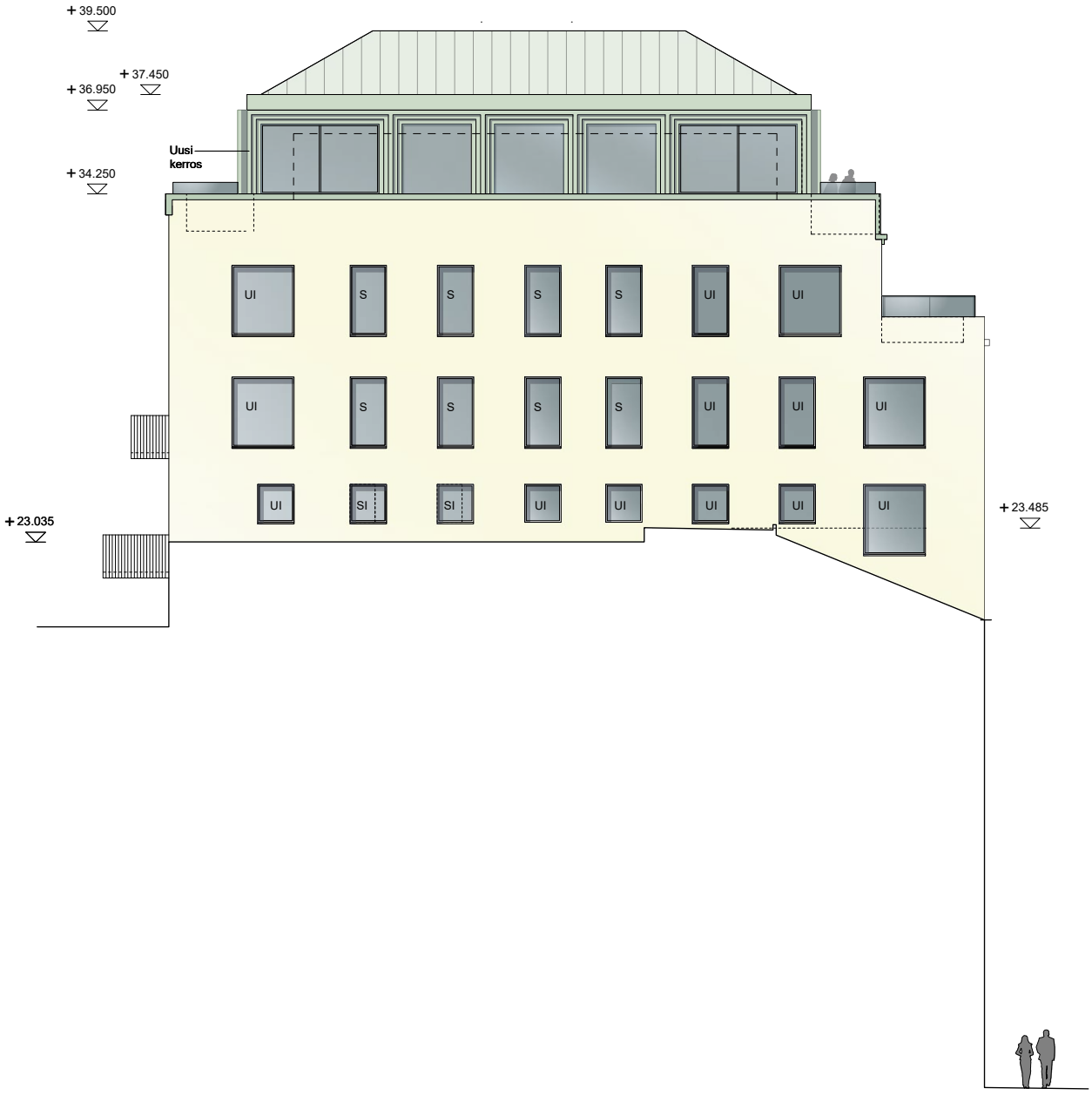
Kaikki ikkunat paloluokiteltuja EI120



Sarc + Sigge

Ehdotussuunnitelma Julkisivu Länteen, 1:150 09.09.2026

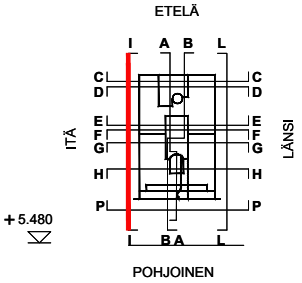
Eteläesplanadi 10 - Apollon talo



Ikkunamuutosmerkinnät:

UI Uusi ikkuna
SI Suurennettu ikkuna
S Säilyvä ikkuna-aukko

Kaikki ikkunat paloluokiteltuja EI120



Sarc + Sigge

Ehdotussuunnitelma Julkisivu Itään, 1:150 09.09.2026

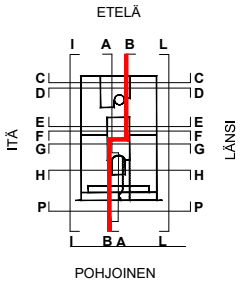
Eteläesplanadi 10 - Apollon talo



Sarc + Sigge

Ehdotussuunnitelma Leikkaus A - A hissi, 1:150 09.09.2026

Eteläesplanadi 10 - Apollon talo

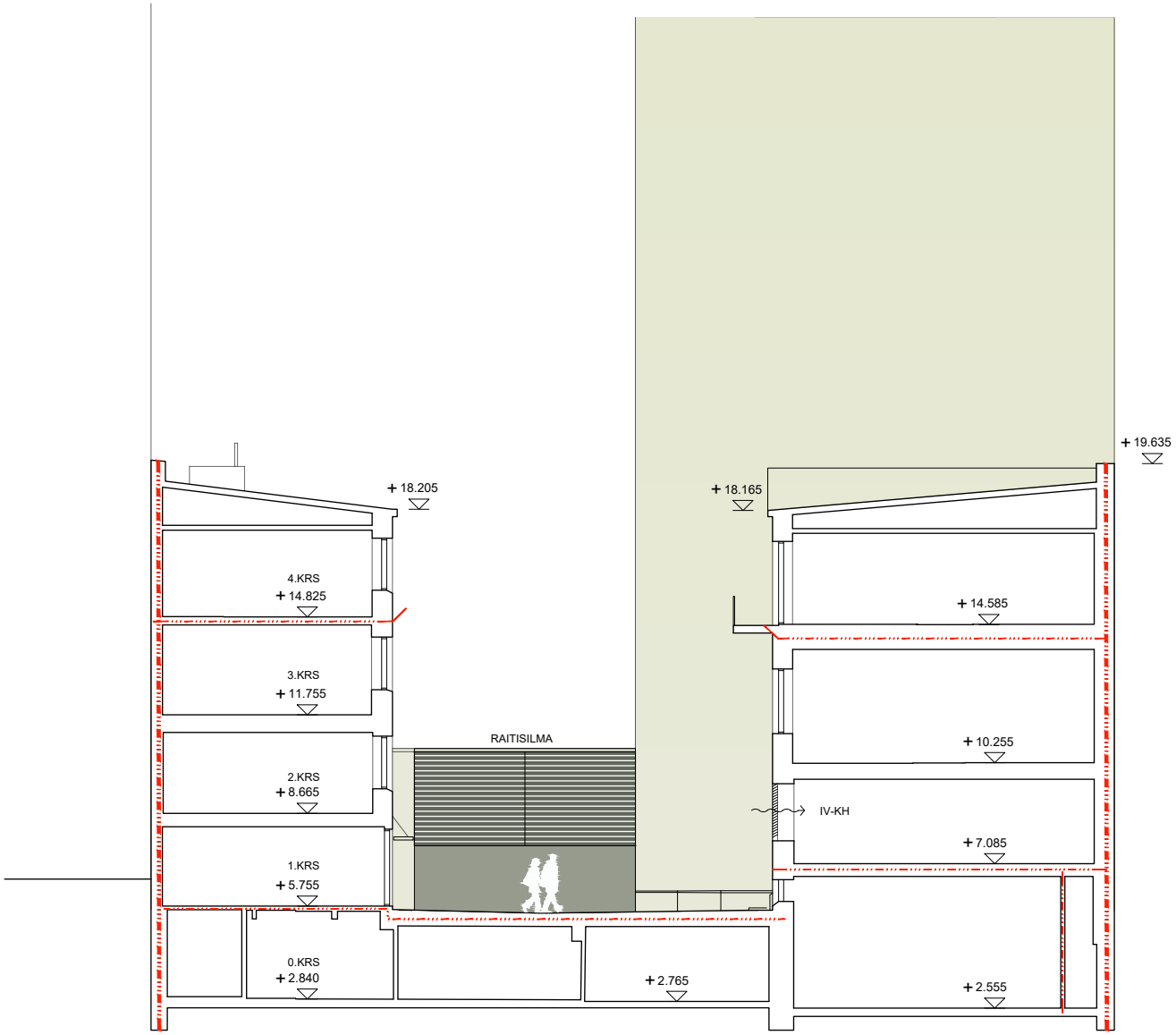


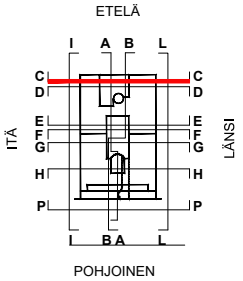
Sarc + Sigge

Ehdotussuunnitelma

Leikkaus B-B, 1:150 09.09.2026

Eteläesplanadi 10 - Apollon talo





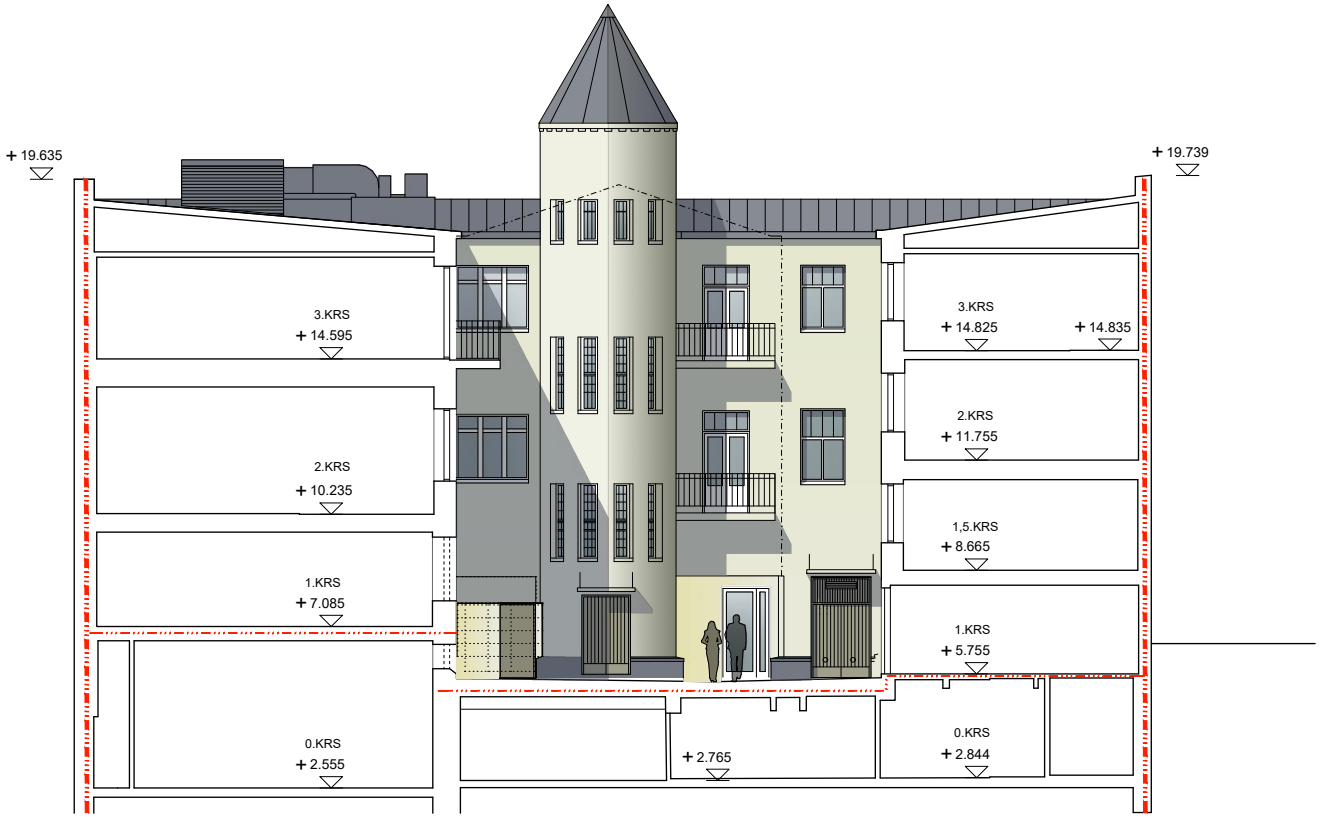
Sarc + Sigge

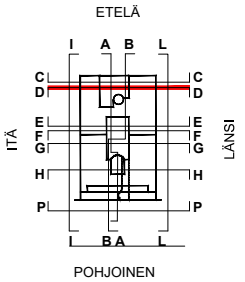
Ehdotussuunnitelma

Leikkaus C-C, 1:150

09.09.2026

Eteläesplanadi 10 - Apollon talo



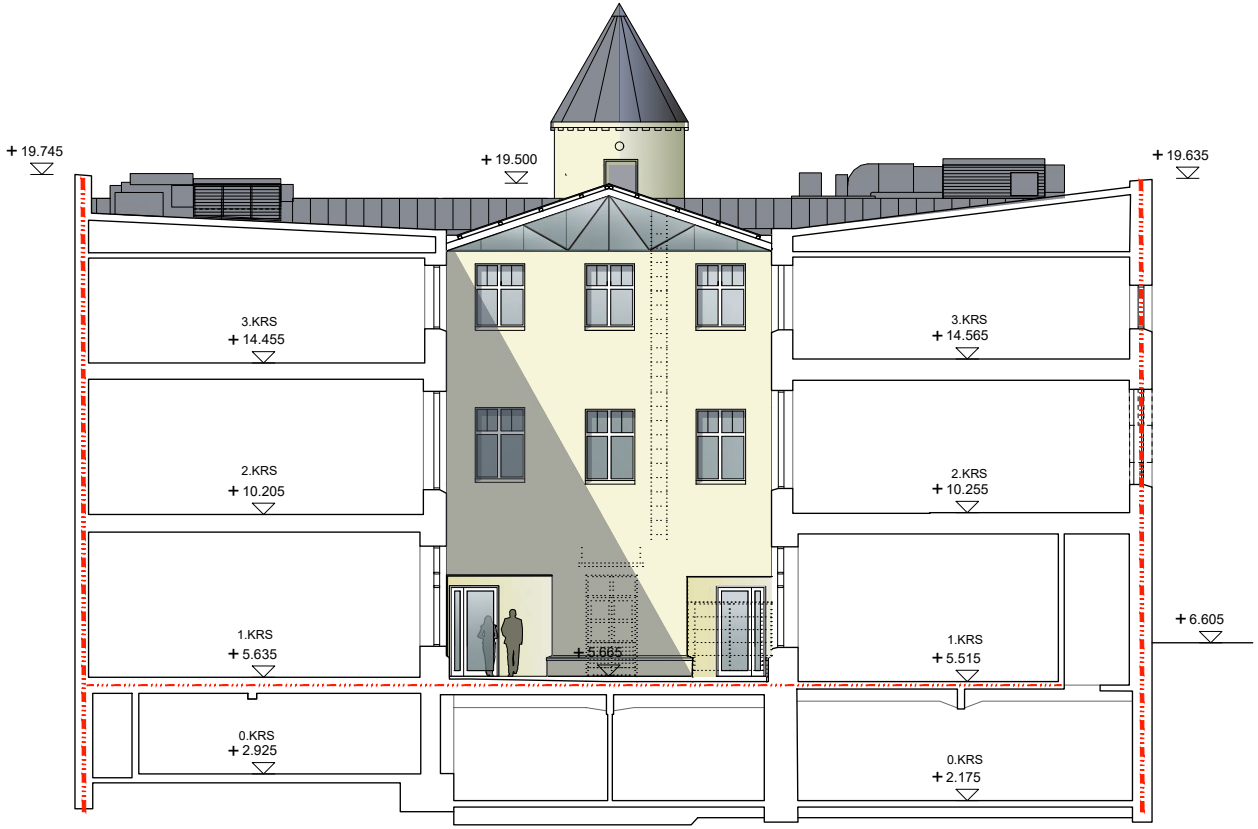


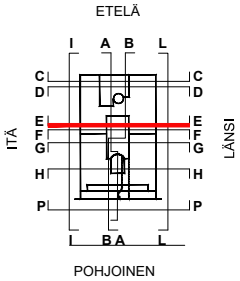
Sarc + Sigge

Ehdotussuunnitelma

Leikkaus D-D, 1:150 09.09.2026

Eteläesplanadi 10 - Apollon talo



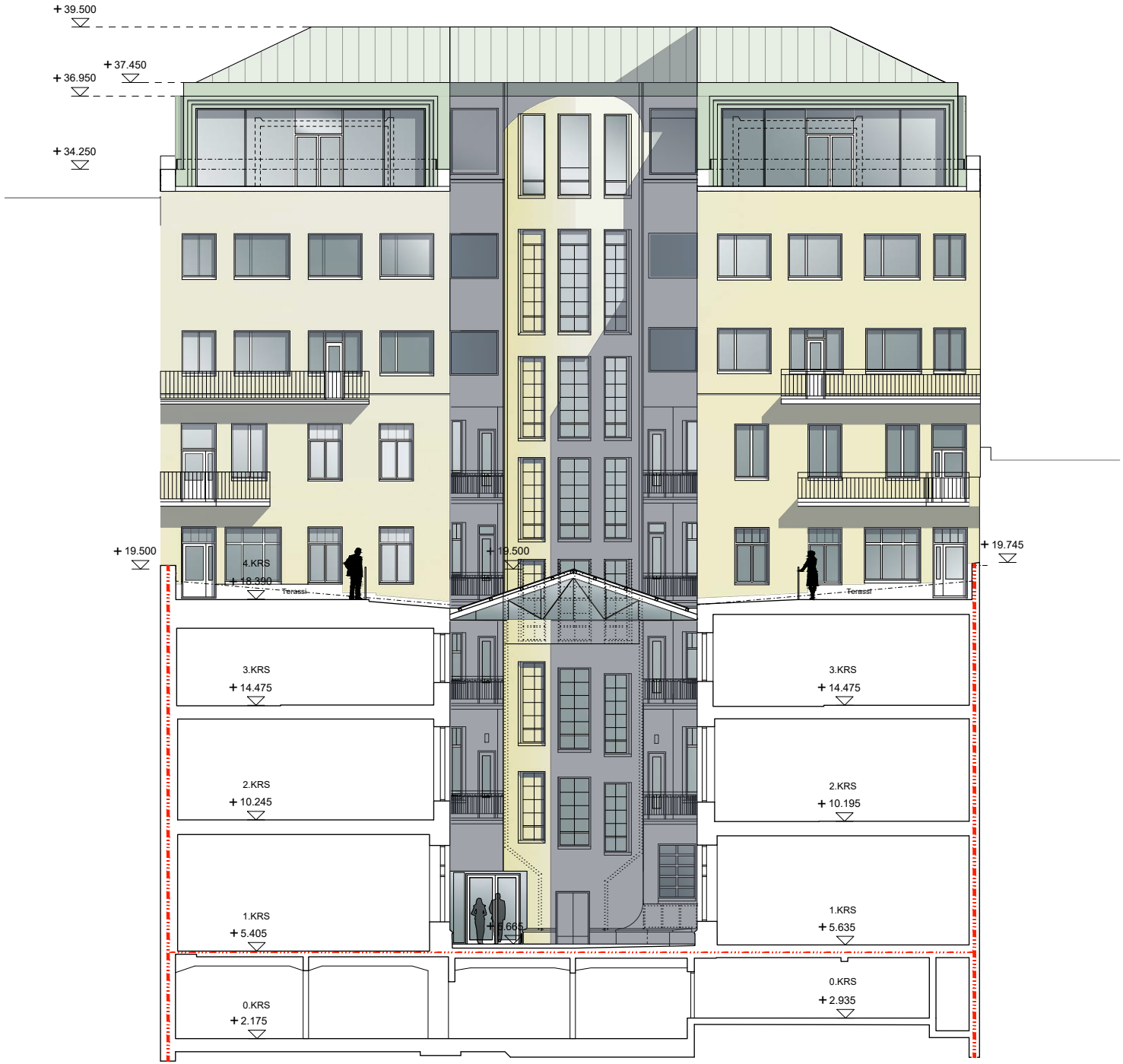


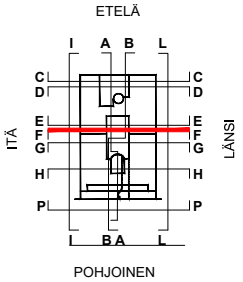
Sarc + Sigge

Ehdotussuunnitelma

Leikkaus E-E, 1:150 09.09.2026

Eteläesplanadi 10 - Apollon talo



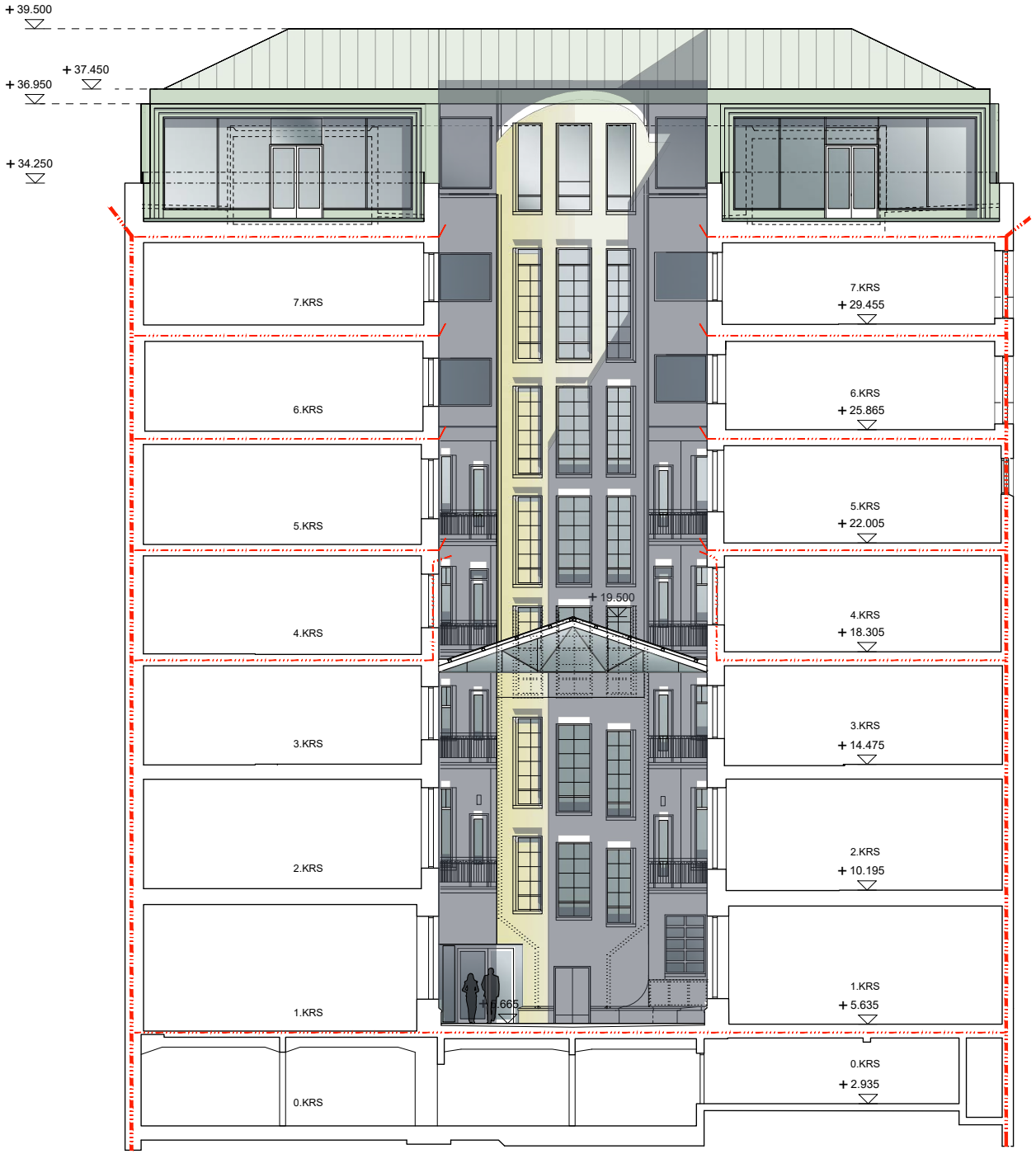


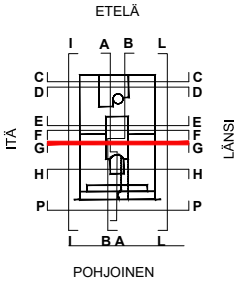
Sarc + Sigge

Ehdotussuunnitelma

Leikkaus F - F, 1:150 09.09.2026

Eteläesplanadi 10 - Apollon talo

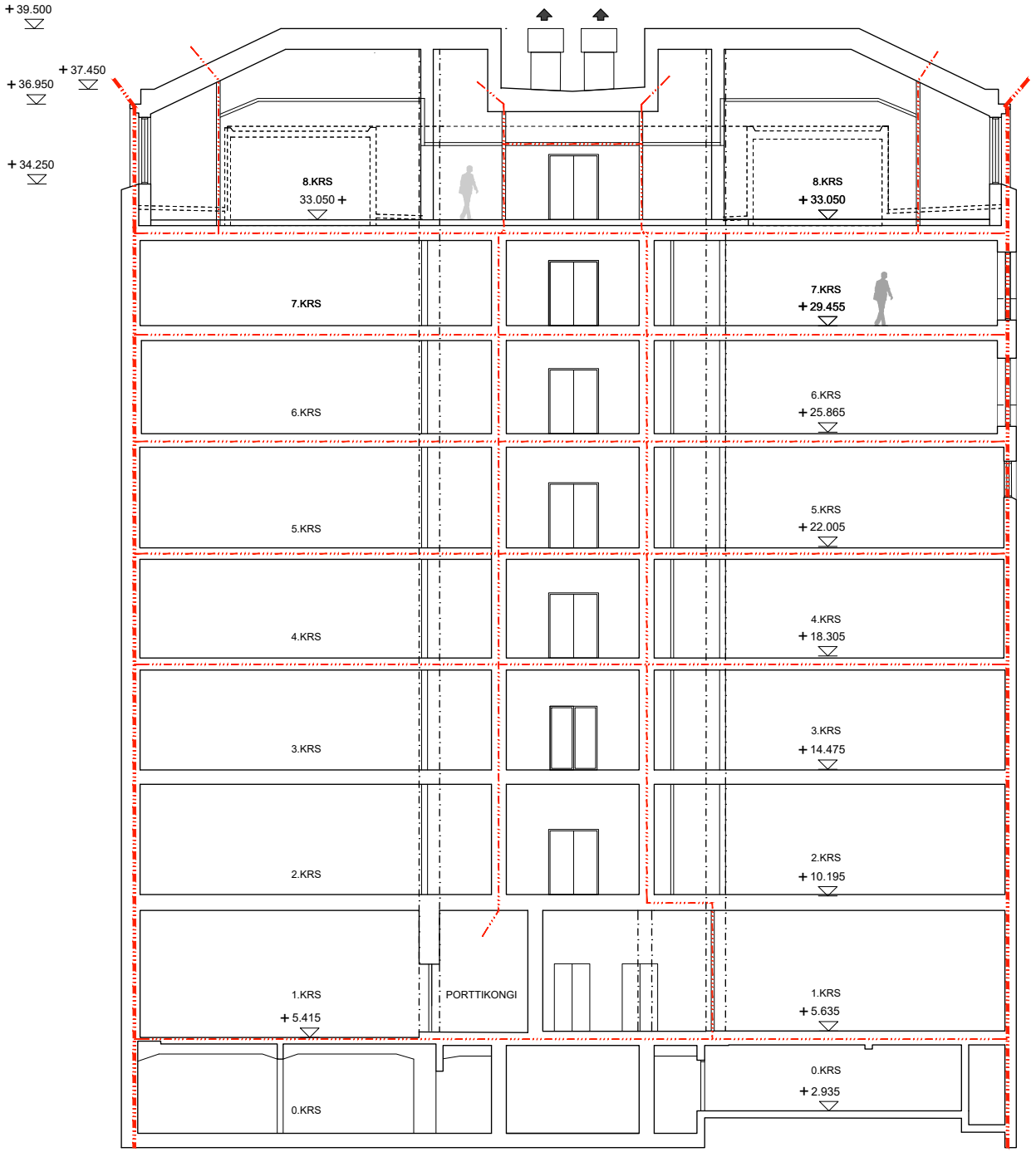


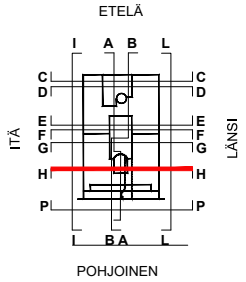


Sarc + Sigge

Ehdotussuunnitelma Leikkaus G - G, 1:150 09.09.2026

Eteläesplanadi 10 - Apollon talo

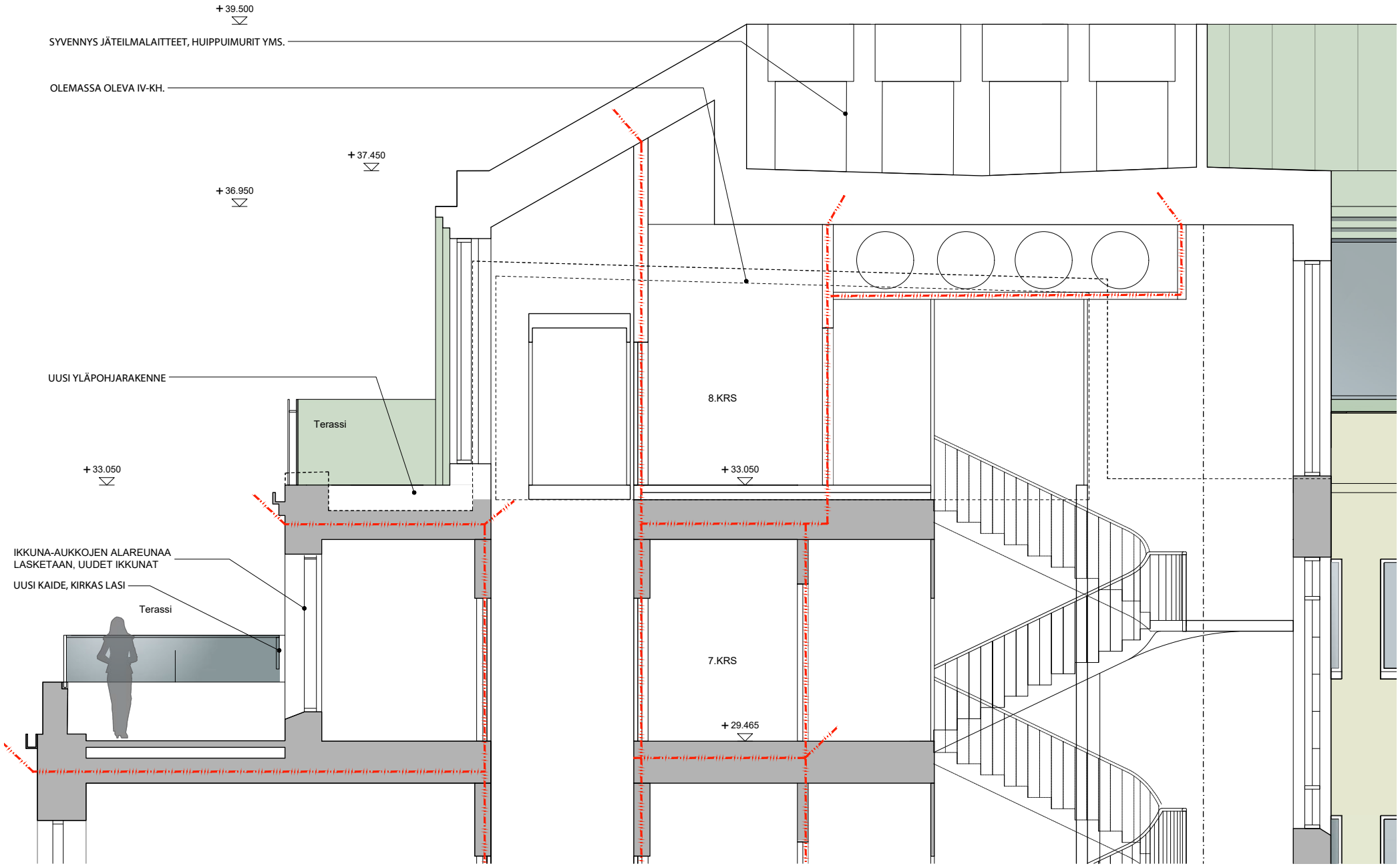




Sarc + Sigge

Ehdotussuunnitelma Leikkaus H - H, 1:150 09.09.2026

Eteläesplanadi 10 - Apollon talo



Sarc + Sigge

Ehdotussuunnitelma Detaljileikkaus, laajennus,1:50 09.09.2026

Eteläesplanadi 10 - Apollon talo

ARK

Sarc + Sigge

9.9.2026

Eteläesplanadi 10 - Apollon talo

Esitys rakennusoikeuden käsittelystä asemakaavamuutoksessa:

Ehdotussuunnitelma - Eteläesplanadi 10 pinta-alalaskelmat	**Pääkäyttötarkoituksenmukainen kerrosala**			**Kokonaisala**	
	Nykyinen kerrosala (kem2)	**Uusi kerrosala (kem2)**	**Uusi kerrosala (kem2)**	**Nykyinen kokonaisala (brm2)**	**Uusi kokonaisala (brm2)**
		maanalainen	**maanpäällä**		
0. kerros	776	0		1532	1532
1. kerros	1126		1321	1170	1352
1,5. kerros	111		110	111	111
2. kerros	1246		1198	1247	1247
3. kerros	1249		1197	1249	1249
4. kerros	709		686	709	709
5. kerros	709		686	709	709
6. kerros	713		691	713	713
7. kerros	607		586	607	607
8. kerros	0		449	267	462
Yhteensä	**7246**	**0**	**6924**	**8314**	**8691**

11.3.1982 asemakaavan sallima rakennusoikeus	**6450**

16.12.2004 poikkeamispäätöksen perusteella myönnetty rakennusoikeus	**7222**

Väestönsuojapaikkalaskelma

2 % 6924 kem2 = 139 m2

0,75 m2/hlö = 105 paikkaa

Helsinki

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus

Työpajankatu 8
00580 Helsinki
PL 58212
00099 Helsingin kaupunki

www.hel.fi