Helsinki

Kaavanumero 13052

Vuorovaikutusraportti

Eteläesplanadi 10



Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

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

Vuorovaikutusraportti

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

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

Päivätty: 13.10.2026

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esilläolo: 23.4.2026–15.5.2026
Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (AKL/MRL 65 §, MRA 27 §):
13.10.2026–11.11.2026

Kannen kuva: Apollon talon alakerta, valokuva: Jani Jansson / Helsingin kaupunki, asemakaavoitus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman aineiston esilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman aineisto oli esillä 23.4.2026–15.5.2026. 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

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 OAS-aineistoa koskeviin mielipiteisiin

Vastineet mielipiteisiin on laadittu aihepiireittäin.

Elävä kaupunkitila ja yritystoiminta

Mielipiteissä pidettiin kehitystä hyvänä yritystoiminnan edellytysten kehittämisen ja kaupunkitilan elävöittämisen suhteen.

Vastine

Kaavaratkaisun keskeinen tavoite on mahdollistaa rakennuksen käyttöönotto liike- ja toimistorakennusten korttelialueena, koska voimassa oleva asemakaava ei mahdollista rakennuksen käyttöä yksityisen sektorin toimisto- ja liiketiloina.

Kaupunkikuva, rakennuksen ulkonäkö

Mielipiteissä todettiin, että kaarevaräystäinen, kuperakattoinen rakennusmassa ei sovi ympäristöön. Rakennuksen historiallista arvoa toivottiin kunnioitettavan ja huomioimaan arkkitehtuurissa, myös ilmavalokuvausnäkökulman huomioimista toivottiin. Esiin nostettiin myös huoli siitä, että uudisosa korostuu valaistuksen vuoksi väärällä tavalla.

Vastine

Rakennuksen arkkitehtuuria on kehitetty edelleen. Kaarevasta kattomuodosta on luovuttu ja sommitelmaa kehitetty kokonaismuotoa harkiten ja tutkittu myös viistoilmakuvien avulla eri suunnista. Julkisivuvalaistusta on tutkittu alustavasti viitesuunnitelmien yhteydessä siten, että vanhan rakennuksen arvokkaat ominaispiirteet korostuvat. Asemakaavamääräys edellyttää valaistussuunnitelman laatimista rakentamisluvan yhteydessä.



Kuva: Ehdotusvaiheen arkkitehtuuria, ilmakuvatarkastelu Kaartinkaupungin suunnasta: Sarc + Sigge

Kaupunkirakenne, rakennuksen koko

Rakennuksen ulkonäköön ja kaupunkikuvalliseen ilmeeseen liittyvien ratkaisujen lisäksi kyseenalaistettiin rakennuksen laajuuden ja koon kasvaminen periaatteellisella tasolla.

Vastine

Kaavaratkaisussa rakennuksen olemassa olevaa rakennetta täydennetään yhdellä uudella kerroksella teknisten tilojen alueelle. Lisärakentamista on suunniteltu maltillisena ja rakennuksen kaupunkikuvallisiin sekä suojelullisiin lähtökohtiin sovitettuna. Rakennuksen arkkitehtuuria on palautteen johdosta kehitetty edelleen (ks. Kaupunkikuva, rakennuksen ulkonäkö).



Kuva: Ehdotusvaiheen arkkitehtuuria, ilmakuvatarkastelu Esplanadin suunnasta: Sarc + Sigge

Viranomaisten ja asiantuntijoiden kannanotot OAS-aineistosta

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

Vastineet OAS-aineistoa koskeviin viranomaisten ja asiantuntijoiden kannanottoihin

Vastineet kannanottoihin on laadittu aihepiireittäin.

Turvallisuus ja riskienhallinta

Rakennuksen korkeuden kasvattaminen edellyttää pelastuslaitoksen sammutustoiminnan- ja rakennuksessa olevien sekä työskentelevien poistumisjärjestelyiden parantamista.

OAS-vaiheen viitesuunnitelman kerroksissa 4-8 vain yksi uloskäytävä. Lisäksi esitetty sisäpiha katettavaksi. Suunnitelmissa ei ole esitetty kiinteää sammutusvesiputkistoa. Kerrosalan kasvattamisen vaikutus väestönsuojapaikkoihin huomioitava ja mahdollisesti tarvittavat lisäpaikkojen sijoitus esitettävä.

Pelastuslaitos edellyttää, että hankkeen palotekniset järjestelyt käydään pelastuslaitoksen
kanssa läpi ennen rakentamislupavaihetta.

Vastine

Viitesuunnitelmaa on kehitetty pelastuslaitoksen esittämät näkökohdat huomioon ottaen. Tarkemmat ratkaisut edellyttävät edelleen järjestelyjen läpikäyntiä ennen rakentamislupavaihetta. Asemakaavassa ei myönnetä helpotuksia palo- tai pelastusturvallisuuden suhteen.

Kaapelointi

Telialla sijaitsee kiinteistössä kuitukaapelointia. Lisäksi kartalta tarkastellessa näyttäisi kuitu kulkevan talon läpi viereiseen kiinteistöön.

Mahdollisista muutostarpeista pyydetään olemaan yhteydessä Teliaan

Vastine

Kuitukaapelointiin liittyvät näkökohdat otetaan huomioon hankesuunnittelussa. Asemakaava ei määrittele kaapeloinnille erillisiä ehtoja.

Kunnallistekniset saneeraukset

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää kannanottonaan asiasta seuraavaa:

Asemakaavan muutos ei edellytä yleisen vesihuollon lisärakentamista eikä johtosiirtoja. Esplanadin alueen katu- ja vesihuoltoverkoston saneeraus toteutetaan vaiheittain yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa. Saneeraus alkaa alustavasti 2030-luvun alkupuolella.

Katu- ja vesihuoltoverkoston saneerauksen yhteydessä nykyinen sekavesiviemäröinti korvataan erillisviemäröinnillä. Erillisen hulevesiviemäröinnin toteuttamisen myötä kiinteistöille muodostuu velvollisuus liittyä myös hulevesiviemäriin, minkä vuoksi olemassa olevien kiinteistöjen on syytä varautua eriyttämään tontilla muodostuvat hulevedet jätevesistä mahdollisten kiinteistöremonttien yhteydessä mahdollisuuksien mukaan jo etukäteen.

Vastine

HSY:n esittämät näkökohdat on otettu huomioon kaavaa valmisteltaessa. Kiinteistön on mahdollista varautua tuleviin vesihuollon muutoksiin jatkosuunnittelussa. Asemakaava ei ulotu katualueelle eikä sisällä erityisiä määräyksiä viemärisaneeraukseen liittyen. Rakennuslupavaiheessa on esitettävä rakennusjärjestyksen edellyttämät selvitykset hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmästä.

Kulttuurihistorialliset arvot

Kaupunginmuseo toteaa, että lausunnonantaja hankkeessa rakennussuojelun ja kulttuuriympäristön osalta on Museovirasto.

Museovirasto on seurannut kohteen myynnin valmistelua sekä käyttötarkoituksen muutokseen liittyvää viitesuunnittelua. Toimistokäyttö vaikuttaa kohteeseen luontevalta vaihtoehdolta ja aiheuttaa varmasti vähemmän muutoksia kuin esimerkiksi hotellikäyttö.

Rakennus on suojeltu 1982 vahvistetussa asemakaavassa sr-1-merkinnällä, joka kohdistuu sekä ulko- että sisätiloihin. Suojelumerkintä on tarpeen ajanmukaistaa ja tarkentaa mm. sisätilojen osalta, joista mainittavia ovat erityisesti katutasossa säilyneet tilat ja yksityiskohdat sekä porrashuoneet.

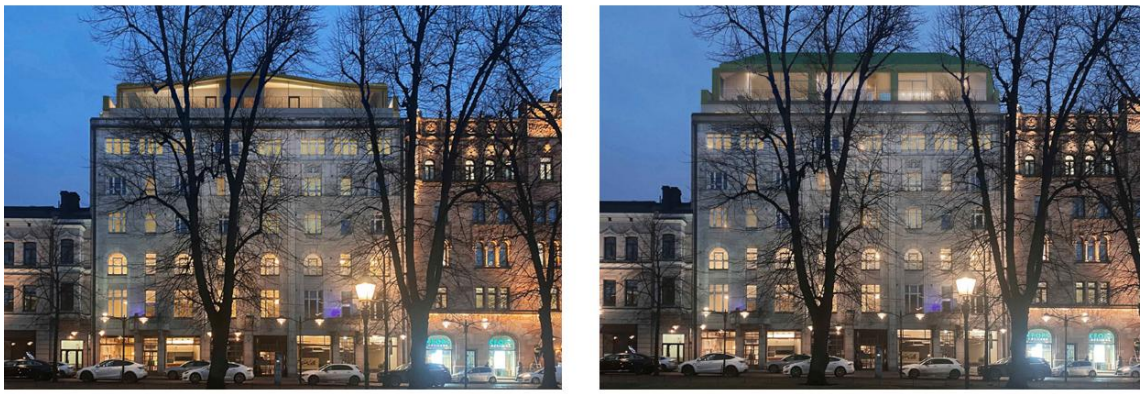
Kohteesta laadittu rakennushistoriaselvitys Eteläesplanadi 10 (Ark-byroo 2017) palvelee suojelutavoitteiden asettamista. Mikäli rakennusosien purku- ja avaustöissä paljastuu kaavaprosessin kuluessa säilyneitä historiallisia kerrostumia, on myös niiden merkitys arvioitava rakennussuojelun kannalta.

Viitesuunnitelmaa on esitelty Museovirastolle jo syksyllä 2025. Suunnitelmat ovat siitä muuttuneet jossain määrin epäedulliseen suuntaan. Ikkunoita on lisätty ja vesikattoa sekä julkisivuja muutettu.
Ilmeeltään modernin, loivasti kaarevan korotusosan kattomuoto poikkeaa tarpeettomasti tämän rakennuksen, viereisten sekä Esplanadin varren rakennusten vallitsevasta kattomuodosta. Kattoa tulisi kehittää suoralinjaisena tai muutoin perinteisemmän muotokielen keinoin, ja kuten nytkin sisäänvedettynä alemmasta julkisivulinjasta. Katon suorien päätyseinien materiaalina on nyt katemateriaali, mutta ilmettä olisi hyvä tutkia myös yhdenmukaisena alempien kerrosten päätyseinän kanssa.

Kauppatorin suuntaan oleva pääty muuttuisi lähes umpinaisesta seinäpinnasta ikkunarivistön hallitsemaksi. Ikkunoiden tarvetta, määrää ja kokoa on tarpeen suunnitella edelleen siten, että muutos umpinaisesta muuripinnasta aukotetuksi ei olisi näin suuri. Päädyn olisi edelleen säilytettävä muurimainen luonne, vaikka aukotusta lisätäänkin. Päädyssä voi kokeilla myös epäsymmetristä sommittelua ja erikokoisia ikkunoita. Uusi aukotus on tarpeen määritellä aikanaan riittävän tarkasti myös kaavamääräyksissä.

Vastine

Rakennuksen ilmettä on kehitetty siten, että kattomuoto perustuu aiempaa selkeämmin ympäröivän rakennuskannan kattomaisemaan eikä poikkea siitä tarpeettomasti. Pääjulkisivun sommitelma perustuu aiempaa enemmän perinteisen muotokielen keinoihin ja Kauppatorin suuntaan näkyvän päädyn muurimaista luonnetta on kehitetty edelleen.



Kuva: vasemmalla kuva OAS-vaiheen kaarevaräystäisestä viitesuunnitelmasta, oikealla suoralinjaisemmaksi kehitetty suunnitelma. aineisto: Sarc+Sigge

Yhteenvedot OAS-aineistoa koskevista tilaisuuksista

Tilaisuus 11.5.2026

Kaavamuutoksesta kiinnostuneille järjestettiin esittely- ja keskustelutilaisuus kohdekiinteistössä. Tilaisuuteen osallistui yksi henkilö. Tilaisuudessa esiteltiin rakennusta, kaavahankkeen tavoitteita sekä keskusteltiin kohteen erityispiirteistä ja keskustan kehittämisestä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (AKL/MRL 65 §, MRA 27 §): 13.10.2026–11.11.2026

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus

Työpajankatu 8
00580 Helsinki
PL 58212
00099 Helsingin kaupunki

www.hel.fi