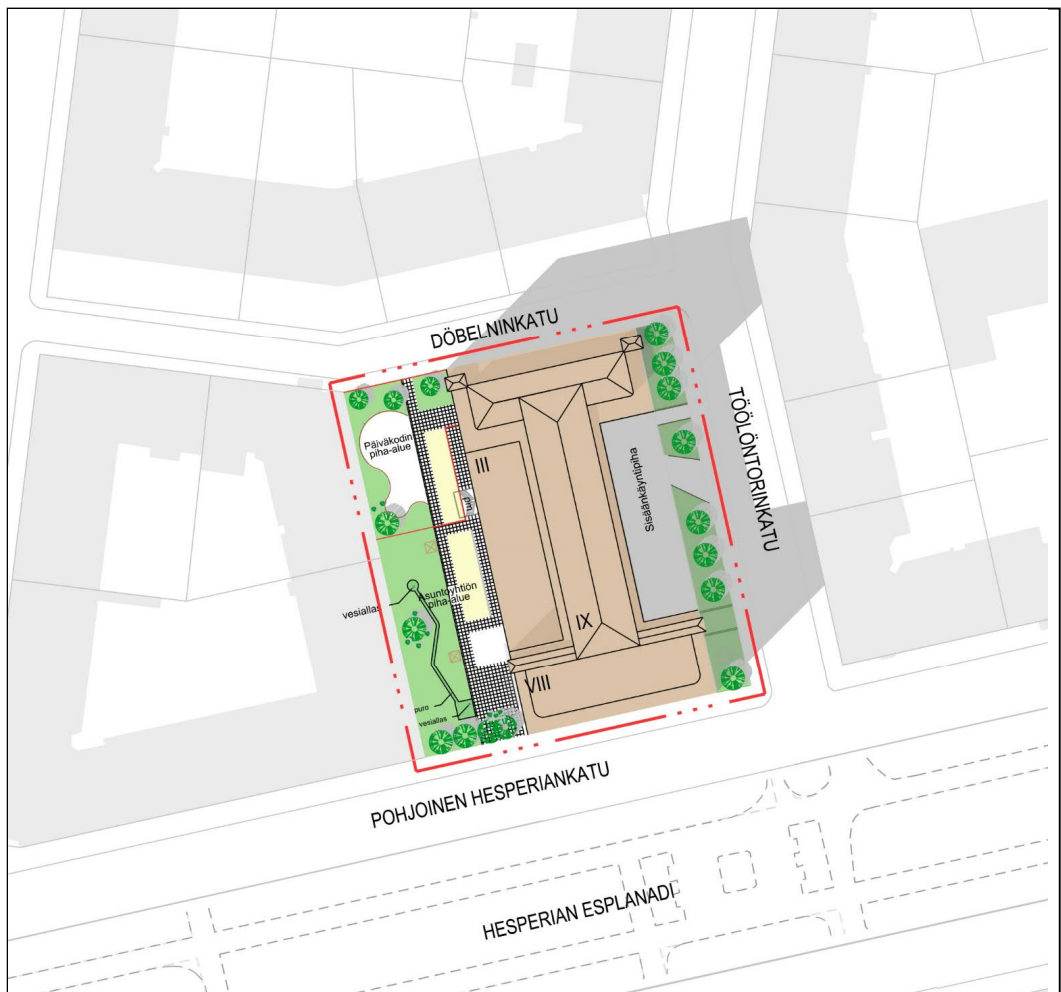


# Pohjoinen Hesperiankatu 15

14. kaupunginosa Taka-Töölö

## ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





## Asemakaavan selostus

Päivätty 17.1.2023  
Diaarinumero HEL 2017-010824  
Hankenumero 4564\_7  
Asemakaavakartta nro 12774

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

Asemakaavan muutos koskee:  
Helsingin kaupungin  
14. kaupunginosan (Taka-Töölö)  
korttelin 464 tonttia 15

Kaavan nimi:  
Pohjoinen Hesperiankatu 15

Laatija:  
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 17.5.2021  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 31.1.–1.3.2022  
Kaupunkiympäristölautakunta: 17.1.2023  
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta 17.1.2023  
Voimaantulo:

---

Alueen sijainti:

Kaavamuutos koskee Taka-Töölössä Pohjoisen Hesperiankadun ja Töölöntorinkadun kulmassa sijaitsevaa tonttia.



Kuva: Suunnittelualan sijainti.

## Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

### Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

**Asemakaavoitus:**

Katariina Hirvonen, suunnittelija ja Crista Toivola, arkkitehti

**Kaavapiirtäminen:** Annikki Vartiainen, suunnitteluavustaja

**Liikenne- ja katusuunnittelu:** Elina Rundell, liikenneinsinööri

**Rakennussuojelu:** Sakari Mentu, arkkitehti

**Teknistaloudelliset asiat:** Mikko Tervola, insinööri

**Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:**

Tapio Laalo, tonttiasiamies

### Hakijataho

Urlus-Säätiö sr

### Hankesuunnittelu

Arkkitehtiryhmä A6 Oy

---

**Sisällysluettelo**

Tiivistelmä .....	6
Asemakaavan kuvaus .....	6
Tavoitteet .....	6
Mitoitus .....	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	7
Liikenne .....	8
Palvelut .....	9
Esteettömyys .....	9
Ekologinen kestävyys .....	9
Suojelukohteet .....	10
Yhdyskuntatekninen huolto .....	10
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen .....	10
Pelastusturvallisuus .....	11
Vaikutukset .....	12
Suunnittelun lähtökohdat .....	13
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet .....	17

---

**Liitteet**

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

**Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista**

- Vuorovaikutusraportti
  - Rakennushistoriaselvitys (Arkkitehtuuritoimisto Helena Hökkä, 2014)
-

## Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee yhtä tonttia, joka sijaitsee Taka-Töölössä osoitteessa Pohjoinen Hesperiankatu 15. Tontti on liike- ja toimistorakennusten sekä asuinkerrostalojen korttelialuetta (KTA). Kaavaratkaisu mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen muuttamisen osittain asumiskäyttöön rakennuksen pääasiallista käyttötarkoitusta muuttamatta.

Tavoitteena on mahdollistaa rakennuksen 4.–9. kerrosten muuttaminen asumiskäyttöön siten, että rakennuksesta korkeintaan 49 % on asuinkerrosalaa. Rakennus säilyy suojeltuna.

Tontin kokonaiskerrosala on 13 000 k-m<sup>2</sup>, josta asumiseen saa käyttää 6 370 k-m<sup>2</sup>. Uutta asutokerrosalaa on 3 920 k-m<sup>2</sup> vanhaan asemakaavaan verrattuna, ja asukasmäärän lisäys on n. 87 asukasta. Toimitilan kerrosala vähenee, sitä tulee toteuttaa rakennukseen vähintään 6 630 k-m<sup>2</sup>.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus säilyy. Kantakaupungin toiminnallisesti sekoittunut rakenne säilyy, sillä osa rakennuksesta säilyy toimitilana. Ratkaisu ei näy juurikaan rakennuksen julkisivuissa.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Kaupunginmuseo toteaa, että asemakaavan suojelumerkintä on ajanmukainen, ja suojelee kaupunginmuseon arvion mukaan riittävästi rakennuksen historialliset ja rakennustaiteelliset arvot. Helen Sähköverkko Oy:llä, Helsingin seudun ympäristöpalveluilla ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

## Asemakaavan kuvaus

### Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa olemassa olevan, sr-1-merkinnällä suojellun entisen Helsingin suojeluskuntatalon muuttaminen asumiseen aiemman kaavan sallimaa suuremmalta osin. Tavoitteena on rakennuksen joustavampi käyttö olemassa

---



olevien tilojen ominaisuudet huomioiden. Kaavaratkaisu mahdollistaa arvokkaan rakennuksen korjaamisen ja käytön siten, että sen historialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyvät.

Tarkoituksena on muuttaa rakennuksen 4.–9. kerrokset asumiskäyttöön. Rakennuksen kolme alinta kerrosta säilyvät toimitilana. Kaavaratkaisu kuitenkin mahdollistaa koko Pohjoinen Hesperiankatu 15 rakennukselle tulevaisuudessa joustavasti liike- ja toimistokäytön.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että kehitetään kaupunkirakennetta kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet.

## Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 3 652 m<sup>2</sup>.

Kaavaratkaisun myötä tontin kokonaiskerrosala ei muutu. Asema-kaavan sallima kerrosala on 13 000 k-m<sup>2</sup>. Asumisen suurin sallittu määrä kaavamuutoksen jälkeen on 49 % rakennuksen kerrosalasta eli korkeintaan 6 370 k-m<sup>2</sup>. Ylimpien kerrosten muuttaminen asuinkäyttöön tuo alueelle noin 140 uutta asukasta. Verratuna voimassa olevaan kaavaratkaisuun, uutta asuntokerrosalaa on 3 920 kerrosneliometriä, ja kaavaratkaisun myötä asukasmäärän lisäys on n. 87 asukasta (1 as / 45 k-m<sup>2</sup>). Toimitilaa jää rakennukseen vähintään 51 % kerrosalasta (6 630 k-m<sup>2</sup>).

## Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on vuonna 1940 valmistunut yhdeksänkerroksinen toimistorakennus KOy Urlus. Rakennus on suunniteltu Suojeluskunnan käyttöön ja alun perin rakennuksessa oli asuntoja sekä yhdistyksen tiloja. Pohjoisen Hesperiankadun puolen 4.–7. kerrokset olivat vuoteen 1969 saakka asutokäytössä, ja Döbelninkadun puolen 4.–8. kerroksen asunnot muutettiin toimistotiloiksi vuosina 1986–1989. Nykyään rakennus on pääosin liike- ja toimitilakäytössä. Maantasokerroksessa toimii päiväkotia.

Rakennuksen kerrokset 4. kerroksesta ylöspäin ovat kapearunkoisia ja alun perin pääosin asuinkäyttöön suunniteltuja. Kapeasta rungosta sekä porrashuoneiden sijainnista johtuen ko. kerrosten nykyiset toimistotilat ovat pieniä ja vaikeasti yhdisteltäviä. 1.–3. kerrokset ovat syvärunkoisia ja pinta-aloiltaan selvästi suurempia ja luontevasti toimisto- ja liiketilaa.

Rakennus on kaavalla suojeltu (sr-1) ja edustaa funktionaalista tyyliisuuntaa. Rakennuksen kellaritiloja on laajennettu 1997, mutta rakennuksen ulkomuoto on pääosin hyvin säilynyt. Rakennukseen on tehty useita saneerauksia ja käyttötarkoituksen muutoksia, joiden vuoksi rakennuksen sisätilat eivät kuitenkaan ole säilyneet kovin hyvin alkuperäisessä muodossaan.

### **Liike- ja toimistorakennusten sekä asuinkerrostalojen korttelialue (KTA)**

Tontille saa sijoittaa asumista enintään 49 % (6 370 k-m<sup>2</sup>) rakennuksen kerrosalasta. Maantasokerrokset on varattava liike-, toimisto- ja palvelutiloiksi. Asukkaille tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Talosauna ja siihen liittyvä ulkotila tulee rakentaa ylimpään kerrokseen.

Rakennukseen maantasokerrokseen saa sijoittaa päiväkodin. Maantasokerrokseen ei saa sijoittaa majoitushuoneita. Rakennuksessa vähintään kaksi maantasokerrosten liiketilaa tulee varustaa rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

## **Liikenne**

### **Lähtökohdat**

Pohjoisella Hesperiankadulla liikennemäärä on noin 3 300 ajoneuvoa/vrk. Töölöntorinkadulla liikennemäärä on noin 2 100 ajoneuvoa/vrk ja Döbelninkadulla 1 100 ajoneuvoa/vrk.

Lähimmät raitiotieliikenteen pysäkit sijoittuvat noin 200 metrin etäisyydelle Runeberginkadulle (linjat 1 ja 3). Lisäksi Mannerheimintietä pitkin kulkevat lukuisat bussilinjat. Päärautatieasema on noin kilometrin etäisyydellä. Lähin kaupunkipyöräasema sijaitsee noin 200 metrin etäisyydellä Töölönkadulla.

Alueen asukaspysäköinti sijaitsee pääsääntöisesti katualueella. Kaavamuutosalueen pysäköinti sijaitsee kokonaisuudessaan rakennuksen sisällä.

### **Kaavaratkaisu**

Liikennemäärät eivät juurikaan muutu rakennuksen käyttötarkoituksen osittaisen muutoksen seurauksena.

Olemassa olevat autonsäilytyspaikat hyödynnetään täysimääräisesti, ja kaikki autopaikat osoitetaan maanalaisiin pysäköintitiloihin. Ajoyhteys kellarissa ja pihakannen alla sijaitsevaan pysäköintitilaan on järjestetty Pohjoiselta Hesperiankadulta rakennuksessa

sijaitsevan nosto-ovilla varustetun ajoluisikan kautta. Tontille sijoitetaan riittävä määrä polkupyöräpaikkoja, joista osa on sijoitettava katettuihin ja lukittaviin tiloihin.

## **Palvelut**

### **Lähtökohdat**

Rakennuksessa toimii nykyään kuntosali ja päiväkotiki sekä useita pieniä yrityksiä. Tontti sijaitsee kantakaupungissa ja lähiympäristön palvelutaso on hyvä.

### **Kaavaratkaisu**

Kaavaratkaisun myötä alueen palvelutarjonta muuttuu, sillä rakennuksen kerrokset 4. kerroksesta ylöspäin muuttuvat asumiseen. 1.–3. kerrokset säilyvät toimisto- ja liiketilakäytössä.

## **Esteettömyys**

Asemakaava-alueen pohjoisosassa päiväkodin kohdalla tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

## **Ekologinen kestävyys**

### **Lähtökohdat**

Tontti sijaitsee kantakaupungissa, joukkoliikenteellä, kävellen ja pyöräillen hyvin saavutettavalla alueella. Tontilla sijaitsee vuonna 1940 valmistunut rakennus. Tontin länsiosassa on vehreä piha-alue, joka sijaitsee enimmäkseen kansipihan päällä.

### **Kaavaratkaisu**

Tontilla olemassa oleva rakennus säilyy, ja siihen toteutetaan uusia asuntoja olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Paikka on hyvin saavutettava kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä. Rakennusrungon säilyttäminen säästää uudisrakentamisen rakennusmateriaalien valmistuksesta syntyvän hiilipiikin.

Kaavassa piha-alueen vehreys säilytetään entisellään. Kaavaratkaisussa edellytetään hulevesien viivyttämistä tontilla sekä viherkaton rakentamista pyöräkatokseen.

---

## Suojelukohteet

### Lähtökohdat

Urlus-säätiön omistama rakennus on entinen Helsingin suojeluskuntapiirin talo. Tällä hetkellä rakennus on pääosin toimistokäytössä. Entinen suojeluskuntapiirin talo on osa valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä, (RKY 2009-kohde) Taka-Töölön kerrostaloaluetta, joka kuuluu kansainvälisen Docomomo-järjestön hyväksymään suomalaisen modernismin merkitteosvalikoimaan.

Rakennus on suojeltu rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti erityisen arvokkaana suojeltavana rakennuksena merkinnällä sr-1.

### Kaavaratkaisu

Rakennuksen suojelutaso säilytetään ennallaan. Suojelumerkinnällä halutaan turvata suojeluarvojen säilyminen ja se ottaa huomioon kaava-alueen erityispiirteet. Kaavamuuotos antaa mahdollisuuden palauttaa rakennus lähemmäs alkuperäistä tilaa mahdollistamalla toimitilojen palauttaminen asuntokäyttöön.

## Yhdyskuntatekninen huolto

### Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi.

### Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen ei edellytä muutoksia tai lisärakentamista yhdyskuntateknisen huollon järjestelmiin.

Jätepisteiden suunnittelussa on huomioitava jätehuoltomääräysten asettamat vaatimukset.

## Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

### Lähtökohdat

Suunnittelualueen maanpinta Pohjoisella Hesperiankadulla on noin +13.0. Döbelninkadulla suunnittelualueen pohjoisreunalla maanpinta on noin +18.0 – +19.0.

Alueen maaperä on suurimmaksi osaksi moreenia, eteläosassa esiintyy saven yläpuolista täytemaa-aluetta, jossa savikerroksen arvioitu paksuus on 3 - 5 metriä. Lähin pohjaveden havaintopiste

---

sijaitsee Pohjoisella Hesperiankadulla tontin kohdalla, jossa pohjaveden havainnot ovat vaihdelleet välillä +7.59...+9.20.

Rakennuspiirustusten mukaan nykyisessä rakennuksessa on ollut öljysäiliöitä. Lisäksi piirustuksissa on kuvattu vanha öljynerotuskaivo. Maaperän pilaantuneisuudesta ei ole tutkimustietoa.

Kaavamuutosalueella sijaitsee yhteiskäyttötunneli.

Kaavamuutosalueella on voimassa maanalainen asemakaava nro 12290 (Pisrarata).

Yleiskaavassa kaavamuutosalueelle on esitetty Pisrarataa koskeva kaavamerkintä.

Maanalaisessa yleiskaavassa kaavamuutosalueelle on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen, suunniteltu liikennetunneli (Raideliikenteen runkoyhteys Kampista Pasilaan) sekä Pisrarataa koskeva liikennetunnelimerkintä (Pisraradan tunneli).

Asemakaavan laadinnan yhteydessä on tarkasteltu maanalaisessa yleiskaavassa esitetyn maanalaisen raideyhteyden mahdollisia vaikutuksia kaava-alueella.

### **Kaavaratkaisu**

Alueella on ollut öljynerotuskaivo ja rakennuksessa öljysäiliöitä. Ennen muutostöitä on varmistettava, että öljyhiilivetyjä ei ole päässyt rakenteisiin tai maaperään, sekä arvioitava mahdollinen kunnostustarve.

Maanalaisen yleiskaavan mukaisella maanalaisella raideyhteydellä ei ole vaikutuksia kaava-alueelle.

Suunniteltujen maanalaisten liikennetunnelien toteuttamisedellytykset tulee turvata.

Kaavamuutosalueelle ei saa toteuttaa geotermiseen energiaan perustuvaa järjestelmää, joka vaarantaa alueelle osoitettujen liikennetunnelien toteuttamisen tai alueella jo sijaitsevat tunnelit. Mahdollisen geotermisen lämpökaivon ja maanalaisten tilojen ja tilavarausten väliin tulee jättää vähintään 20 metrin suojavyöhyke.

## **Pelastusturvallisuus**

### **Lähtökohdat**

Kaavamuutos koskee olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista osin asumiskäyttöön.

---

## **Kaavaratkaisu**

Hanke on laatinut kaavamuutoksen yhteydessä alustavan palo- ja pelastusteknisen selvityksen. Alustavan selvityksen mukaan rakennuksen käyttötarkoitus on muutettavissa osin asumiskäyttöön.

Lopulliset palo- ja pelastustekniset ratkaisut sekä järjestelyt tulee esittää rakennuslupavaiheessa. Rakentamisella ei saa heikentää olemassa olevien rakennusten palo- ja pelastusturvallisuutta.

## **Vaikutukset**

### **Yhteenveto laadituista selvityksistä**

Kaavamuutoksen hakija on teettänyt kohteesta rakennushistoriaselvityksen.

Kaavamuutoksen yhteydessä on arvioitu myös kaavamuutoksen palo- ja pelastusteknisiä vaikutuksia.

### **Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset**

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa.

Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

### **Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön**

Kaavaratkaisun toteuttaminen mahdollistaa asuntojen rakentamisen olemassa olevaan rakennukseen. Toimitilojen määrä vähennee alueella.

### **Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen**

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikennemääriin tai teknisen huollon järjestämiselle.

### **Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön**

Rakennuskokonaisuus on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja julkisivujen, joidenkin sisätilojen sekä vesikaton suojelu edesauttaa arvokkaan ympäristön ominaispiirteiden säilymisessä. Rakennuksen ulkohahmo ei muutu katolle tulevia teknisiä laitteita lukuun ottamatta.

### **Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen**

Asemakaavaratkaisu tukee olemassa olevan rakennuksen joustavaa uudelleenkäyttöä ja siten minimoi rakentamisesta aiheutuvan

---

hiilipiikin. Uusien asuntojen toteuttaminen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen tukeutuen ja kestävillä liikkumismuodoilla saavutettavalle paikalle tukee kestävästä yhdyskuntarakennetta. Asemakaavaratkaisussa huomioidaan ilmastonmuutokseen sopeutuminen hulevesien käsittelyyn ohjaavalla määräyksellä ja määräämällä rakennettavaan pyöräkatokseen viherkatto.

### **Vaikutukset ihmisten elinoloihin**

Kaava luo edellytykset terveellisen ja turvallisen asuinympäristön jatkosuunnittelulle.

### **Yritysvaikutukset**

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuntojen sijoittuminen toimitilarakennukseen. 1.–3. kerrokset säilyvät liike- ja toimistokäytössä, sekä 9. kerroksessa säilyy pieni toimitila (135 m<sup>2</sup>). Toimitilan vähenemisellä voi olla alueen yrityksiin negatiivisia vaikutuksia. Potentiaalisten toimitilojen poistuminen ei edistä alueen yritysverkostojen vahvistumista eikä yrityksille suunnattujen palvelujen toimintaedellytyksiä. Kaavaratkaisu kuitenkin mahdollistaa rakennukselle tulevaisuudessa joustavasti myös liike- ja toimistokäytön.

## **Suunnittelun lähtökohdat**

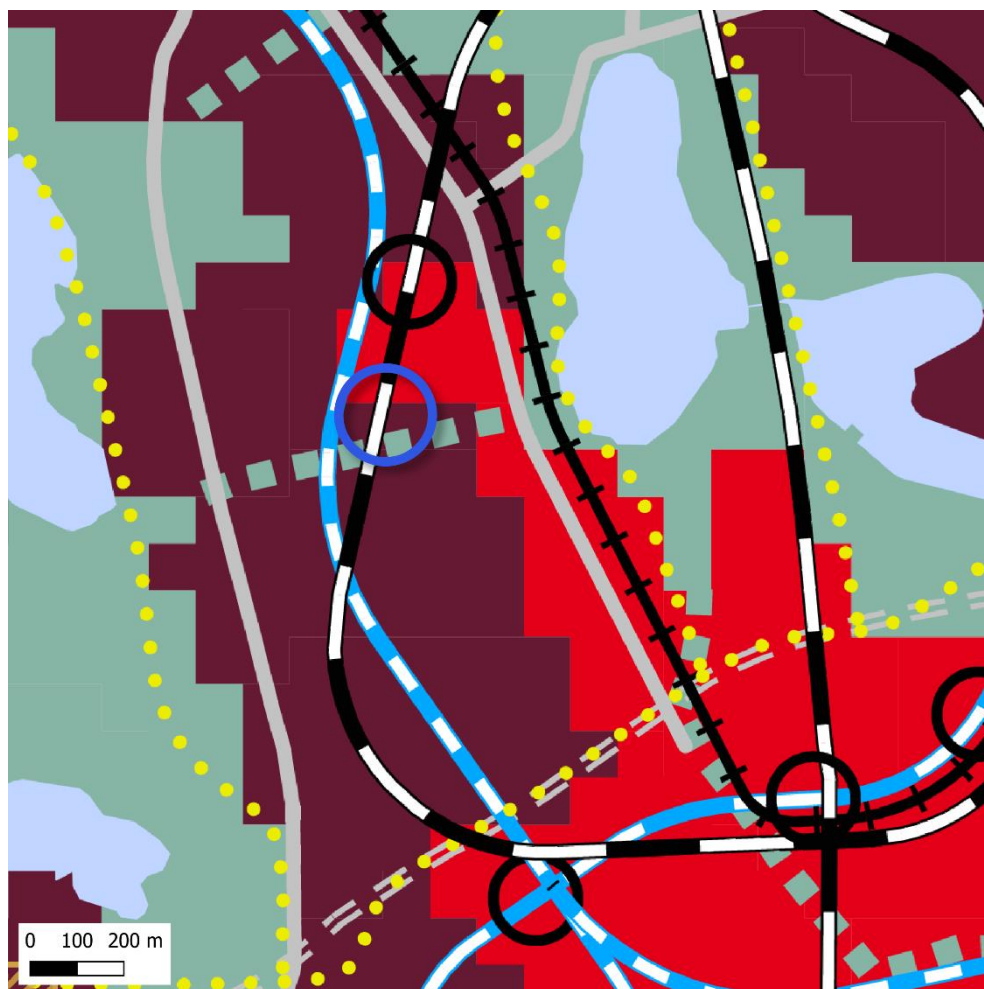
### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017).

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

---

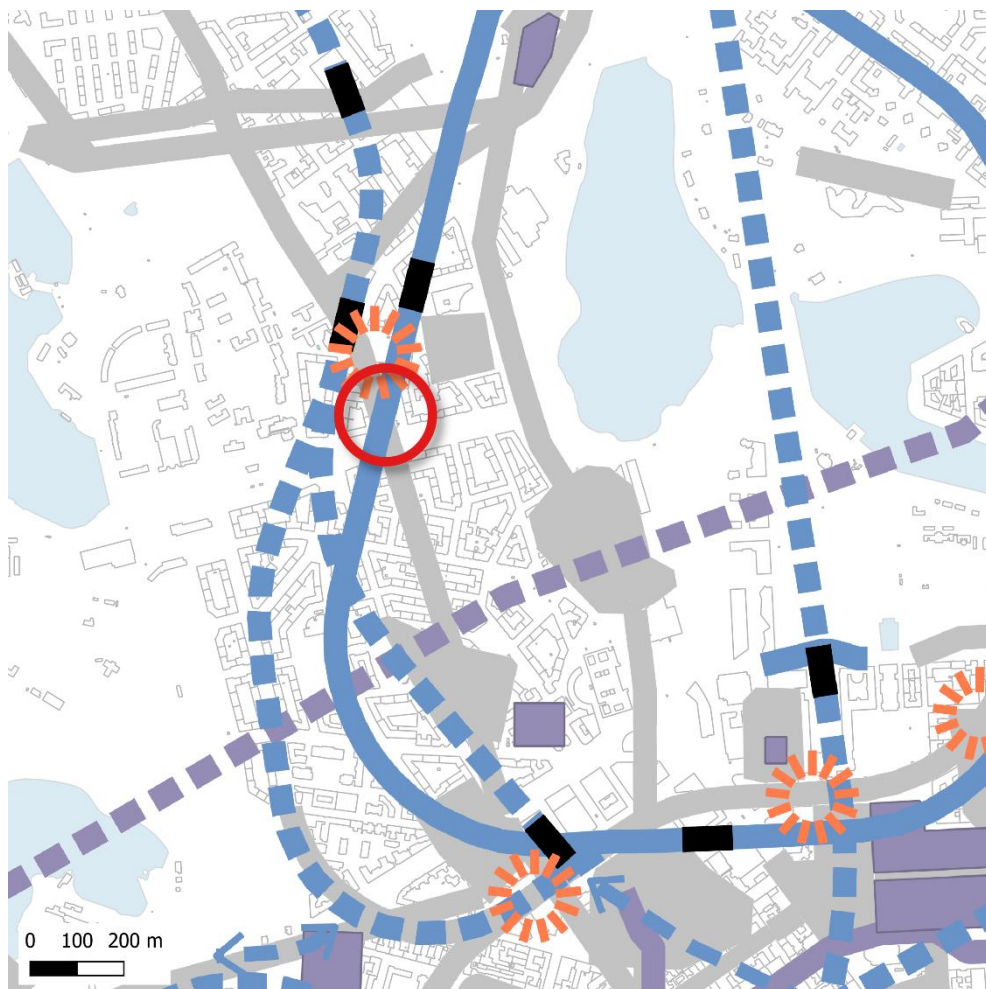
## Yleiskaava



Kuva: Yleiskaavaote, suunnittelualueen sijainti on merkitty kuvaan sinisellä ympyrällä.

Suunnittelualue sijoittuu Helsingin yleiskaavassa 2016 Liike- ja palvelukeskustan (C1) sekä Kantakaupungin (C2) merkintöjen väliselle vyöhykkeelle. C1-alue on 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. C2-alue on keskusta-alue, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Tontin alueelle on merkitty myös maanalainen rautatielinjaus. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.



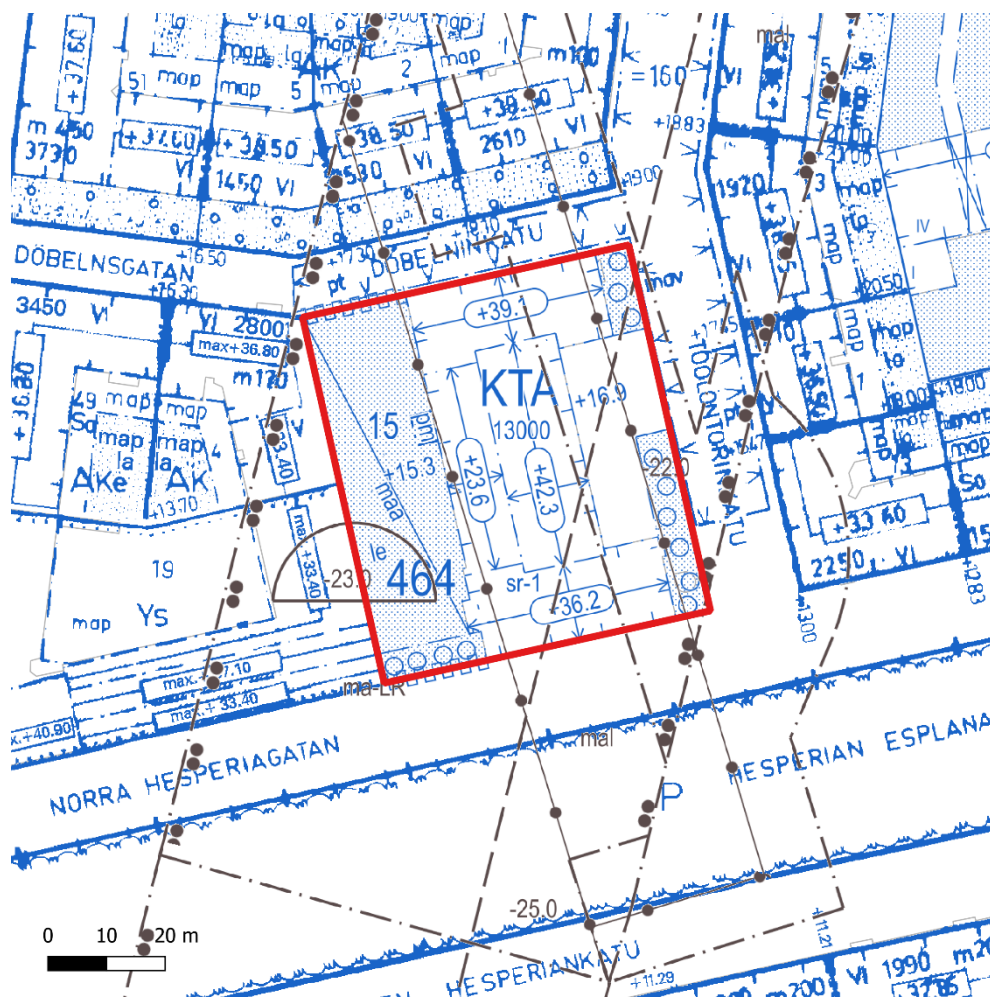


Kuva: Ote maanalaisesta yleiskaavasta, suunnittelualan sijainti on merkitty kuvaan punaisella ympyrällä.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) mukaan alue on keskustan maanalaisen kehittämisen kohdealuetta. Aluetta on kehitettävä siten, että se palvelee ensisijaisesti keskustan kehittämistä tukevia toimintoja, hallintoa ja huoltoa. Tilojen käyttötarkoitus ja soveltuvuus alueelle tulee tutkia. Alueen maanalaiset tilat on varattu ensisijaisesti keskustan liike- ja palvelutiloja sekä keskustan alueen toimintoihin liittyvää yhdyskuntateknistä huoltoa sekä eri liikennemuotoja varten.

Maanalaisessa yleiskaavassa on tilavaraus maanalaiselle liikennetunnelille (Pisararadan tunneli). Merkintä osoittaa suunnitelluille maanalaisille raide-, moottoriajoneuvo- sekä pyöräliikenteen ja jalankulun yhteyksille varattavan tilan. Suunniteltujen maanalaisen liikennetunnelien toteuttamisedellytykset tulee turvata. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

## Asemakaavat



Kuva: Ajantasa-asemakaava, suunnittelualue on merkitty kuvaan punaisella rajauksella.

Alueella on voimassa asemakaava nro 12315 (tullut voimaan 18.12.2015). Kaavan mukaan alue on liike- ja toimistorakennusten sekä asuinkerrostalojen korttelialuetta, jolle saa sijoittaa asuntoja enintään 2 450 k-m<sup>2</sup>.

Alueella on voimassa maanalainen asemakaava nro 12290 (tullut voimaan 7.8.2015). Kaava on nimeltään Pissararata ja siihen alue on merkitty maanalaiseksi rautatiealueeksi.

## Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

## Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen kantakaupungin rajattu rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi ja laatimiseksi. Rakennuskielto koskee ra-

kennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitiloihin ja niiden muuttamista asuinkäyttöön.

### **Pohjakartta**

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

### **Maanomistus**

Tontti on yksityisomistuksessa.

### **Muut lähtökohdat**

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

## **Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet**

### **Vireilletulo**

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2017 tontin omistajan hakemuksesta.

### **Viranomaisyhteistyö**

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo**

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla [www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi) sekä lehti-ilmoituksella Töölöläinen-lehdessä.

---

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 7.–30.6.2021 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8
- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat vesihuoltolinjoihin sekä kohteen kaupunkikuvallisiin ja historiallisiin arvoihin.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) ilmoittaa, että aluetta palvelevat vesihuoltolinjat on rakennettu valmiiksi. Museovirasto ilmoittaa, että Helsingin kaupunginmuseo antaa asiasta kannanoton. Kaupunginmuseo toteaa, että asemakaavan suojelumerkintä on ajan tasalla. Kaupunginmuseon mukaan kaavamuutosta voidaan valmistella voimassa olevan rakennussuojelumerkinnän ja suojelutavoitteiden perusteella. Viitesuunnitelmassa esitetty kattokerroksen konehuoneen laajennus ei heikennä kohteen kaupunkikuvallisia tai historiallisia arvoja.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat päiväkodin tilojen muutokseen ja lasirakenteiden turvallisuuteen linnuille. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että alustavia suunnitelmia on tarkennettu päiväkodin osalta sen toimintaedellytysten varmistamiseksi.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

## **Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 31.1.–1.3.2022**

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

### **Muistutukset**

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

### **Viranomaisten lausunnot**

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Kaupunginmuseo toteaa, että asemakaavan suojelumerkintä on ajanmukainen, ja suojelee kaupunginmuseon arvion mukaan riittävästi rakennuksen historialliset ja rakennustaiteelliset arvot. Helen Sähköverkko Oy:llä, Helsingin seudun ympäristöpalveluilla ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen.

---

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

### **Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen**

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista viranomaisten lausunnoista.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

### **Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:**

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Asemakaavan käyttötarkoitusmerkinnän (KTA) teksti ”Liike- ja toimistorakennusten sekä asuinkerrostalojen alue. Tontille saa sijoittaa asumista enintään 49 % rakennuksen kerrosalasta. Maantasokerrokset on varattava liike- ja toimistotiloiksi.” on muutettu muotoon ”Liike- ja toimistorakennusten sekä asuinkerrostalojen alue. Tontille saa sijoittaa asumista enintään 49 % rakennuksen kerrosalasta. Maantasokerrokset on varattava liike- ja toimisto- ja palvelutiloiksi.”.
- Asemakaavan määräys ”Pohjoisen Hesperiankadun ja Töölöntorinkadun puoleisten maantasokerrosten liiketilat on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.” on muutettu muotoon ”Rakennuksessa vähintään seuraavat liiketilat tulee varustaa rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla: Töölöntorinkadun puoleisen maantasokerroksen suuri ravintolatila ja Pohjoisen Hesperiankadun puoleisen maantasokerroksen liiketiloista vähintään 1 kpl.”.
- Asemakaavaan on lisätty määräys ”Talosauna ja siihen liittyvä ulkotila tulee rakentaa ylimpään kerrokseen.”.

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

### **Aineistoon tehdyt täydennykset:**

- Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.
  - Kaavaselostukseen on päivitetty uuden kaupunkistrategian mukaiset tavoitteet.
-

## **Asemakaavan muutoksen hyväksyminen**

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 17.1.2023 hyväksyä Pohjoinen Hesperiankatu 15:n asemakaavan muutoksen 17.1.2023 päivätyn piirustuksen numero 12774 mukaisena ja asemakaava-selostuksesta ilmenevin perustein.

Helsingissä 17.1.2023

Marja Piimies  
asemakaavapäällikkö

---

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	<b>091 Helsinki</b>	Täyttämispvm	<b>16.12.2021</b>
Kaavan nimi	<b>Pohjoinen Hesperiankatu 15</b>		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	<b>17.05.2021</b>
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	<b>09112274</b>
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	<b>0,3652</b>	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]	<b>0,0154</b>	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	<b>0,3652</b>

<b>Ranta-asemakaava</b>	Rantaviivan pituus [km]	
<b>Rakennuspaikat [lkm]</b>	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
<b>Lomarakennuspaikat [lkm]</b>	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,3652</b>	<b>100,0</b>	<b>13000</b>	<b>3,56</b>		
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3652	100,0	13000	3,56		
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 <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0154</b>	<b>4,2</b>			

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

## Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,3652</b>	<b>100,0</b>	<b>13000</b>	<b>3,56</b>		
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3652	100,0	13000	3,56		
KTA	0,3652	100,0	13000	3,56		
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 <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0154</b>	<b>4,2</b>			
map	0,0154	100,0			



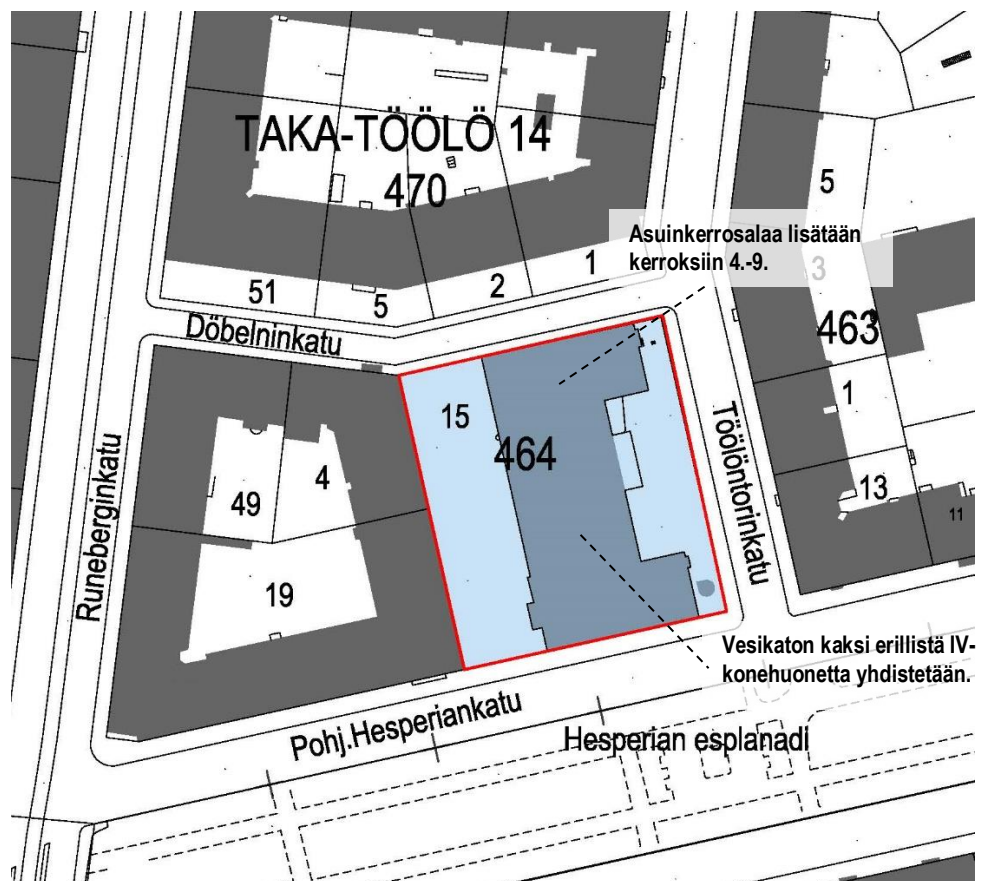
## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

### Pohjoinen Hesperiankatu 15, asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala  
Asemakaavoituspalvelu  
Päivätty 17.5.2021

Diaarinumero HEL 2017-010824  
Hankenumero 4564\_7  
Oas 1543-00/21

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



Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta.

## Tiivistelmä

Osoitteessa Pohjoinen Hesperiankatu 15, olemassa olevaan rakennukseen on tarkoitus mahdollistaa osittainen käyttötarkoituksen muutos siten, että asuinkerrosalaa voidaan lisätä noin 4 000 kerrosalaneliömetriä ja vastaavasti toimitilakerrosalaa on mahdollista vähentää. Rakennuksen pääkäyttötarkoitus säilyy ennallaan. Vesikatolla kaksi erillistä IV-konehuonetta yhdistetään yhdeksi yhtenäiseksi tilaksi. Rakennuksen suojelumerkintä sr-1 säilyy ennallaan.

## Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee yhtä KTA-tonttia osoitteessa Pohjoinen Hesperiankatu 15. Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa olemassa olevan sr-1-merkinnällä suojellun entisen Helsingin suojeluskuntatalon asuinkerrosalan lisääminen osittaisella käyttötarkoituksen muutoksella. Kaavaratkaisu mahdollistaa noin 4 000 lisäasuinkerrosalaneliömetrin rakentamisen nykyiseen kiinteistöön. Muutos koskee kerroksia 4–9. Lisäksi vesikatolta kaksi erillistä IV-konehuonetta voidaan kaavam muutoksen myötä yhdistää yhdeksi isommaksi tilaksi. Auto- ja pyöräpysäköintimäärät tarkistetaan. Asemakaavan laadinnan yhteydessä tarkastellaan maanalaisessa yleiskaavassa esitetyn maanalaisen raidedyhteyden (raideliikenteen runkoyhteyden tunneli Kampista Pasilaan L4) mahdollisia vaikutuksia kaava-alueella.

## Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (alustavat suunnitelmat) on esillä 7.–30.6.2021 seuraavissa paikoissa:

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

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

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

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 30.6.2021**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelinnumero: 09 310 13700, verkko-osoite:

<https://www.hel.fi/helsinki/fi/kaupunki-ja-hallinto/hallinto/kirjaamo>)  
tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi).

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

## Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
  - Töölö-Seura ry
  - Töölön kaupunginosat – Töölö ry
  - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
  - Helen Oy
  - Helen Sähköverkko Oy
  - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
  - Väylävirasto
  - Museovirasto
  - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
  - Helsingin vanhusneuvosto
  - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

## Vaikutusten arviointi

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

## Suunnittelun taustatietoa

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

---

Voimassa olevassa asemakaavassa (2015) alue on merkitty liike- ja toimistorakennusten sekä asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Kaava-alue sijaitsee Helsingin yleiskaavan 2016 C1- ja C2-alueiden rajalla. C1-aluetta 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. C2-aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi.

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueelle (RKY 2009-kohdeluettelo, Taka-Töölön kerrostaloalue). Lisäksi suunnittelualue rajautuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueeseen (RKY 2009-kohdeluettelo, Etu-Töölön kaupunginosa).

Suunnittelualuetta koskevia päätöksiä ja rakennuskielto:

- Alueella on voimassa rajattu rakennuskielto nro 12691, joka koskee rakennusten 1. kerrosten toimitilojen muuttamista asumiseen.
- Helsingin keskustavisio (kaupunginhallitus 25.1.2021)

Tontilla sijaitsee Toivo Jäntin suunnittelema vuonna 1941 valmistunut entinen Helsingin suojeluskuntatalo. Yhdeksänkerroksinen rakennus on nykytilanteessa pääosin liike- ja toimitilakäytössä. Maantasokerroksessa toimii mm. ravintola ja päiväkot.

Rakennus on kaavalla suojeltu (sr-1) ja edustaa funktionaalista tyyliisuuntaa. Rakennuksen kellaritiloja on laajennettu vuonna 1997, mutta rakennuksen ulkomuoto on pääosin hyvin säilynyt. Rakennukseen on tehty useita saneerauksia ja käyttötarkoituksen muutoksia, joiden vuoksi rakennuksen sisätilat eivät kuitenkaan ole säilyneet kovin hyvin alkuperäisessä muodossaan.

## Lisätiedot suunnittelijoilta

### **Maankäyttö**

Janni Backberg, arkkitehti, p. (09) 310 26891,  
[janni.backberg@hel.fi](mailto:janni.backberg@hel.fi)

### **Liikenne**

Elina Rundell, liikenneinsinööri, p. (09) 310 25597,  
[elina.rundell@hel.fi](mailto:elina.rundell@hel.fi)

---

**Teknistoloudelliset asiat**

Mikko Tervola, insinööri, p. (09) 310 44131,  
[mikko.tervola@hel.fi](mailto:mikko.tervola@hel.fi)

**Julkiset ulkotilat, maisema**

Aino Leskinen, maisema-arkkitehti, p. (09) 310 20825,  
[aino.leskinen@hel.fi](mailto:aino.leskinen@hel.fi)

**Rakennussuojelu**

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217,  
[sakari.mentu@hel.fi](mailto:sakari.mentu@hel.fi)



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

Helsingissä 17.5.2021

Hanna Pikkarainen  
tiimipäällikkö

---

## Kaavoituksen eteneminen

### Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2017 tontin omistajan hakemuksesta



### OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 7.–30.6.2021
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat) ja Töölöläinen-lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



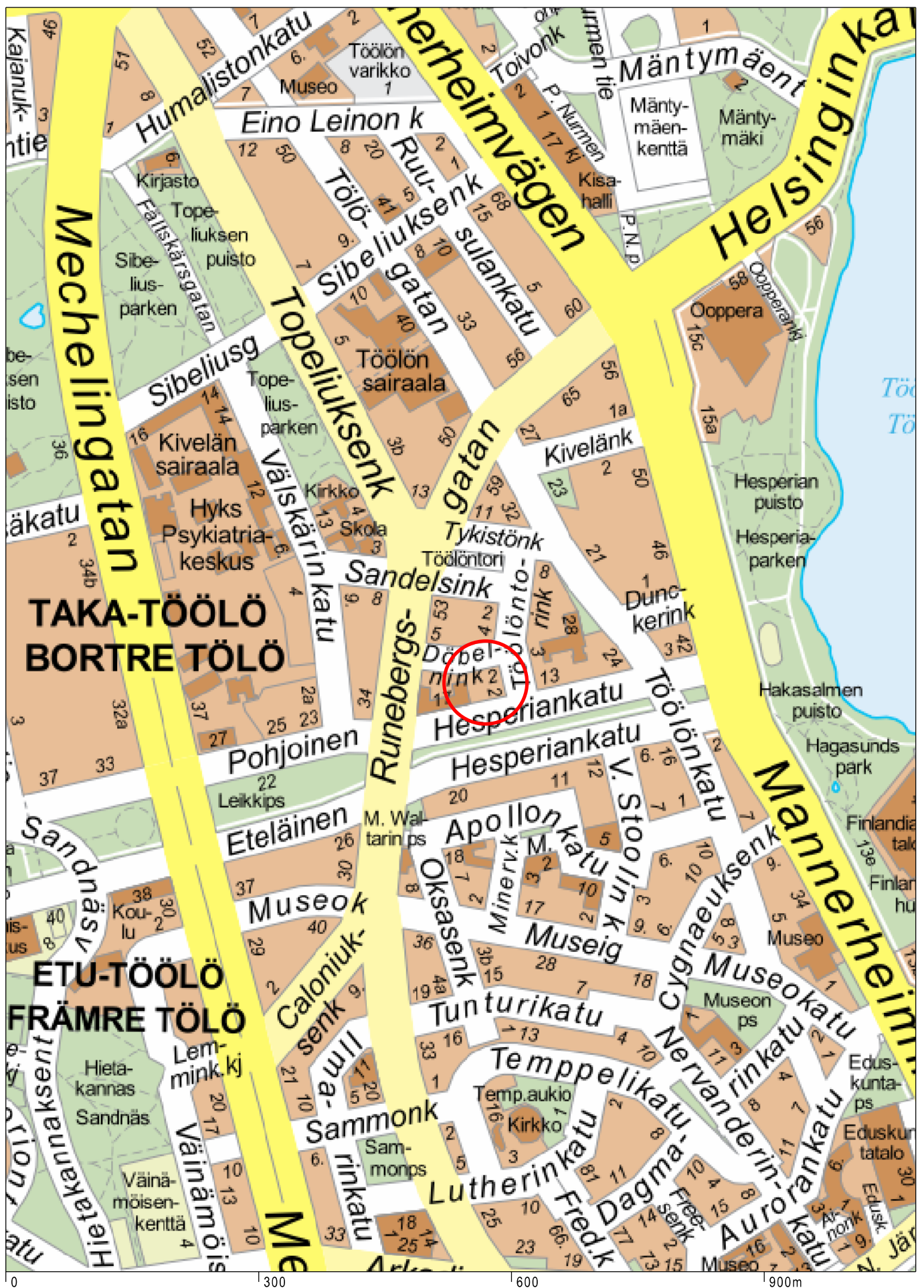
### Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla [www.hel.fi/kaavakuulutukset](http://www.hel.fi/kaavakuulutukset)
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot



### Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta [kartta.hel.fi/suunnitelmat](http://kartta.hel.fi/suunnitelmat)
  - kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta alkuvuodesta 2022
  - tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana sekä niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
  - hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
  - kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.
-



Sijaintikartta  
Pohjoinen Hesperiankatu 15

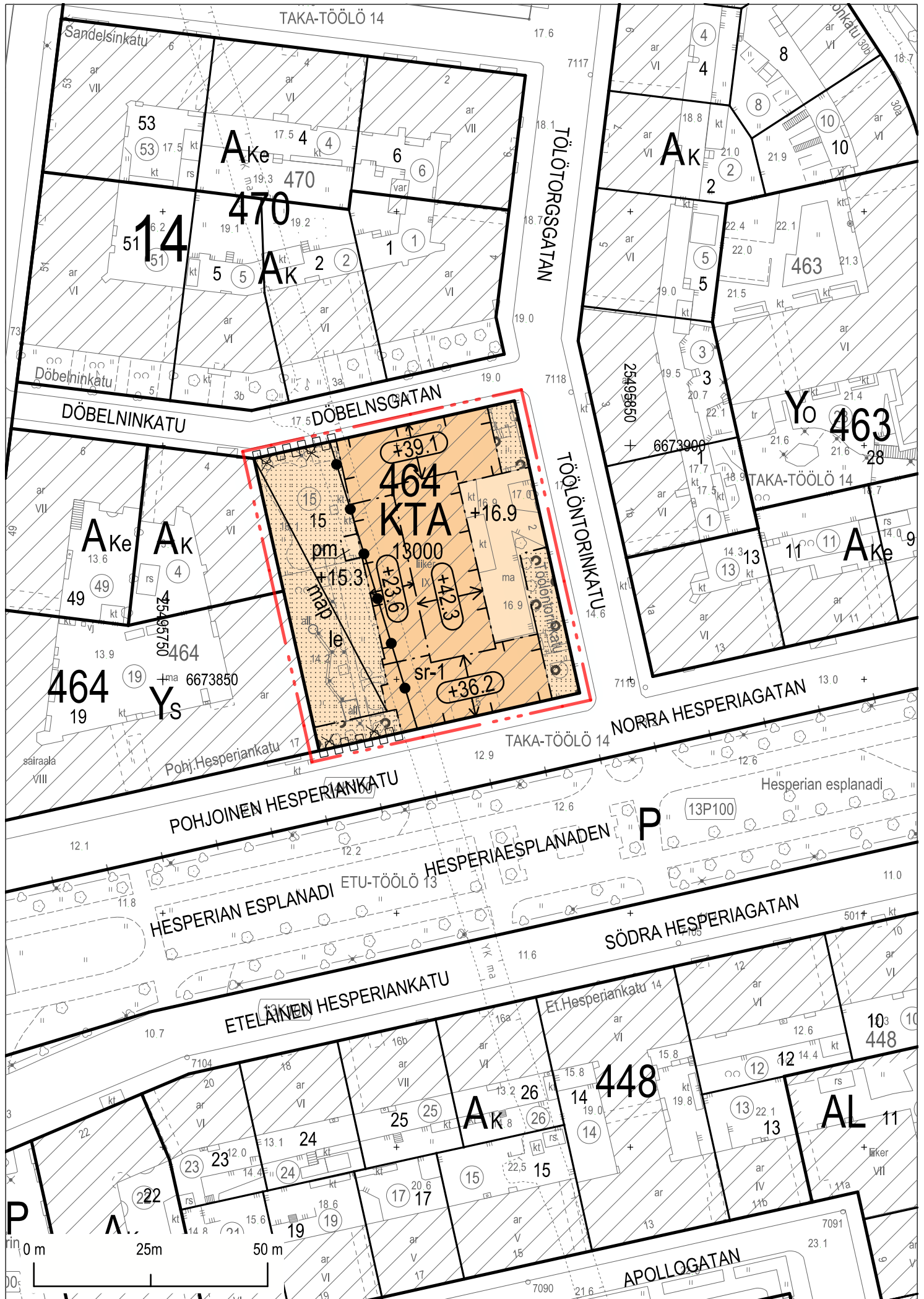
Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Eteläinen alueyksikkö / Kantakaupunkitiimi



Ilmakuva  
Pohjoinen Hesperiankatu 15

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Eteläinen alueyksikkö / Kantakaupunkitiimi





TAKA-TÖÖLÖ 14

Sandelsinkatu

14

Ake

470

Ak

TÖLÖTORSSGATAN

Ak

Yo 463

DÖBELNINKATU

DÖBELNSGATAN

TÖLÖNTORINKATU

Ake

Ak

464

KTA

13000

pm

le

sr-1

NORRA HESPERIAGATAN

464

Ys

TAKA-TÖÖLÖ 14

POHJOINEN HESPERIANKATU

HESPERIAN ESPLANADI

ETU-TÖÖLÖ 13

HESPERIAESPLANADEN

SÖDRA HESPERIAGATAN

ETELÄINEN HESPERIANKATU

448

Ak

AL

P

APOLLOGATAN

0 m 25m 50 m

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

KTA

Liike- ja toimistorakennusten sekä asuinkerrostalojen alue. Tontille saa sijoittaa asumista enintään 49 % rakennuksen kerrosalasta. Maantasokerrokset on varattava liike-, toimisto- ja palvelutiloiksi.



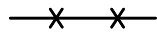
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

464

Korttelin numero.

15

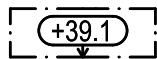
Ohjeellisen tontin numero.

13000

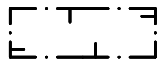
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

+15.3

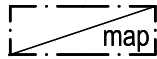
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



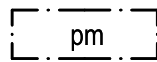
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema.



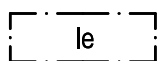
Rakennusala.



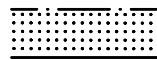
Maanalainen pysäköintitila.



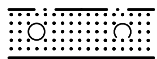
Tontin osa, johon saadaan sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavat katetut portaat.



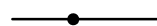
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



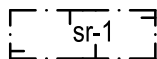
Istutettava alueen osa.



Puin ja pensain istutettava alueen osa.



Yhdyskuntateknisen huollon tunneli. Tunnelin läheisyydessä ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa.



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

## RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Rakennuksen maantasokerrokseen saa sijoittaa päiväkodin.

Maantasokerrokseen ei saa sijoittaa majoitushuoneita.

Rakennuksessa vähintään seuraavat liiketilat tulee varustaa rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla:

- Töölöntorinkadun puoleisen maantasokerroksen suuri ravintolatila
- Pohjoisen Hesperiankadun puoleisen maantasokerroksen liiketiloista vähintään 1 kpl.

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaus-tila, talosauna ja vapaa-ajantila.

Talosauna ja siihen liittyvä ulkotila tulee rakentaa ylimpään kerrokseen.

## KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Uusien parvekkeiden rakentaminen ei ole sallittu.

Rakennukseen on järjestettävä muuntamotilan vaatimukset täyttävä tila jakelumuuntamolle.

Kaava-alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Taka-Töölön kerrostaloalue).

Tontilla sijaitsevan rakennuksen arvokkaita sisätiloja ovat A-porrashuone, 1. kerroksen aula ja juhlasali ja näihin liittyvä tilasarja.

Mikäli rakennuksessa tai sen arvokkaissa sisätiloissa on aikaisemmin tehty arvoa heikentäviä korjaustöitä ja muutoksia (1. krs juhlasali, aulatilat, ravintolasalin julkisivu, alkuperäinen puuikkunoiden ikkunajako, porrashuoneen pysty teräsikkunanauha), tulee ne kyseisiin rakennuksen osiin kohdistuvien korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien kuten julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden, ulko-ovien, parvekkeiden tms. ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen.

Rakennuksen arvokkaissa sisätiloissa korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkupe-  
räisten tilasarjojen ja porrashuoneiden, ra-  
kenteiden, yksityiskohtien, materiaalien ja  
värien säilyttäminen/palauttaminen. Mikäli  
alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pa-  
kottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä  
alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

## ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SO- PEUTUMINEN

Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ja johtaa  
maanvaraiselle pihan osalle. Läpäisemättö-  
miä pintamateriaaleja tulee välttää.

Pyöräkatokseen tulee rakentaa viherkatto.

## YMPÄRISTÖTEKNIikka

Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilmaa ei  
saa johtaa pihamaalle.

## RAKENNETTAVUUS

Asemakaava-alueelle ei saa toteuttaa geoter-  
miseen energiaan perustuvaa järjestelmää.

## LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrät ovat:

- asunnot vähintään 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup>
- toimistot enintään 1 ap / 250 k-m<sup>2</sup>
- liiketilat enintään 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup>
- päiväkotit enintään 1 ap / 400 k-m<sup>2</sup>.

Autopaikat tulee sijoittaa ainoastaan maan-  
alaisiin pysäköintitiloihin.

Pyöräpaikkojen määrät ovat:

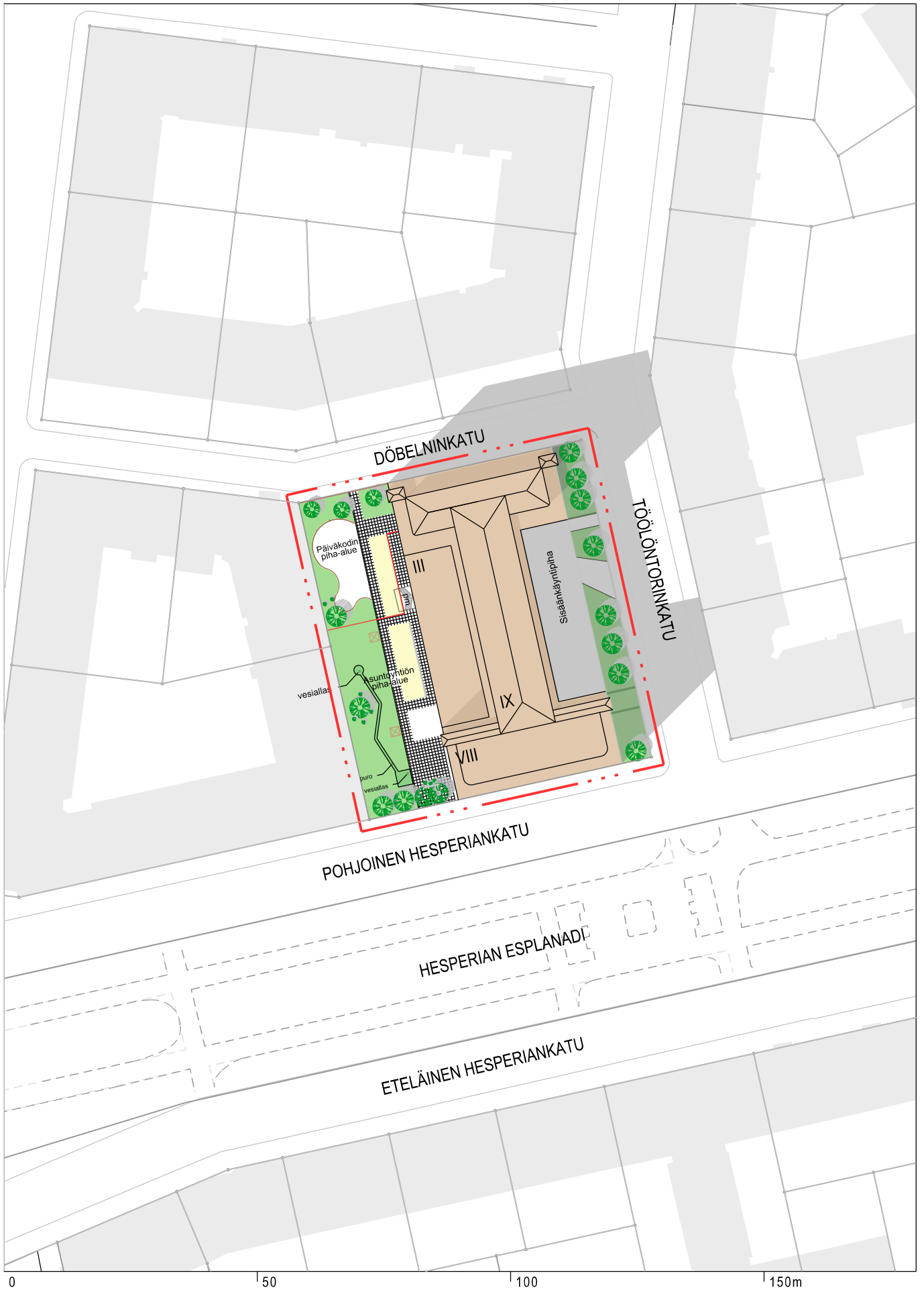
- asunnot vähintään 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup>
- liike- ja toimistotilat vähintään 1 pp / 90 k-m<sup>2</sup>
- päiväkotit vähintään 1 pp / 90 k-m<sup>2</sup>
- asuntojen ja toimistojen vieraspysäköinti  
vähintään 1 pp / 1 000 k-m<sup>2</sup>
- päiväkodin ja liiketilojen henkilökunnalle  
1 pp / 3 henkilöä.

Asuntojen pyöräpaikoista vähintään 75 % on  
oltava rakennuksessa hyvin saavutettavassa  
ulkoiluvälinevarastossa tai pihavarastossa.

Pyöräpaikoista vähintään 50 % on oltava ka-  
tetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

## TONTTIJAKO

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on  
laadittava erillinen tonttijako.



HAVAINNEKUVA  
Pohjoinen Hesperiankatu 15

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Eteläinen alueyksikkö / Kantakaupunkitiimi

## Asemakaavan kuvaliite suojelukohteista

### Kaavan nimi:

Pohjoinen Hesperiankatu 15

Diaarinumero HEL 2017-010824

Hankenumero 4564\_7

Asemakaavakartta nro 12774

Kuvalähde, ellei toisin ole mainittu: Arkkitehtuuri- ja suunnittelutoimisto Helena Hökkä Oy, Koy Urtus Rakennushistoriaselvitys 2014



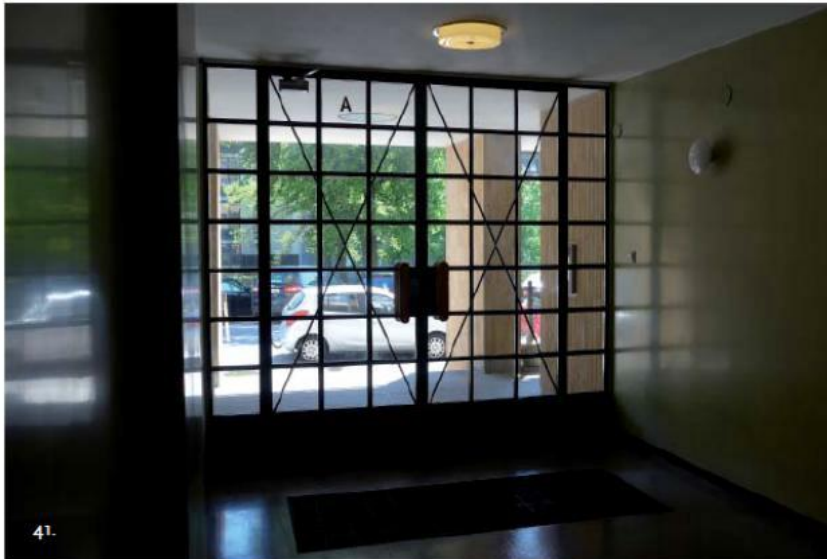
Kuva: Viistoilmakuva Pohjoinen Hesperiankatu 15:n rakennuksesta. (Kuva: Pointscene Oy)

---

## Suojelutavoitteet

### 1. kerros

- Säilytettävät ja entistettävät tilat ovat aula ja juhlasali tilasarjana sekä porrashuone A (porrashuone kokonaisuudessaan kaikissa kerroksissa). Näiden tilojen tulisi säilyä julkisessa tai puolijulkisessa käytössä liiketilana yms.



41.

#### Kuvat 27-32

Ensimmäisen kerroksen juhlasalissa ja vaatehallissa käytettiin tehosteina ja seinäverhouksena lakattua puurimoitusta. Joitakin rimoituksia löytyy edelleen nykyisen kuntokeskuksen tiloista: pilareiden ympäriltä (kuva 27), kuntosalin seinältä (kuva 28), ja samaa aihetta vanoiden kuntosalin iv-kuilun

ilmavuhtoaikkojen ritoista (kuva 29). Kuntosalin tiski (kuva 30) ei ehkä ole alkuperäinen, mutta sen verhoiluun on käytetty alkuperäisiä rimoja.

Myös entisen parven, nykyisen auditorion seinässä on alkuperäinen puurimaverhoitus (kuvat 32 ja 33).



31.



32.



29.



28.



30.



27.

## Julkisivut

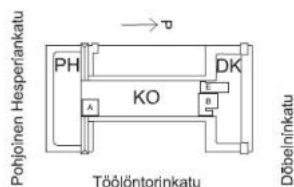
- Julkisivut säilytetään rapattuina ja sokkelit terastirapattuina.
- Pohjoisen Hesperiankadun 1. kerroksen pilarien laatoitus säilytetään.
- Katutason sisäänvedetty pylväskäytävä tulee säilyttää avonaisena ja katoksen alkuperäiset upotetut valaisimet säilytetään.

### NYKYTILA JA SÄILYNEISYYS • JULKISIVUT • PH-siipi etelään ja itään

Julkisivuista on luetteloitu vain ne rakennusosat tai materiaalit, jotka ovat alkuperäisiä tai lähes alkuperäisiä.

Kuva 64

- 1) teras-lasi-ikkuna ja -ovi (maalattu, väri vaihdettu, lasitettu uudelleen)
- 2) laatoitettu pilari
- 3) suojakaide
- 4) terastirapattu sokkeli



Kuva 65

- 1) väestsuojan varauloskäynti (ovi uusittu)
- 2) teras-lasialkio-ovi (maalattu, väri vaihdettu)
- 3) puu-alkio-ovi (maalattu, väri vaihdettu)
- 4) terastirapattu sokkeli



Kuvat 66 ja 67  
Alkuperäiset ulkoportaat kaiteineen. Liiketilöjen sisäänkäynnit Pohjoisella Hesperiankadulla.



Kuva 68

A-portaan sisäänkäyntisyvennys. Kaikki rakennusosat, materiaalit ja valaisimet ovat alkuperäisiä. Katto maalauksenostettu, samoin käsiohteet.

Kuva 69

Sisäänkäyntisyvennys Pohjoisella Hesperiankadulla. Teraslasiseinä oivineen osittain alkuperäinen; vanhat teräsovat, mutta lasitettu uudelleen. Muut rakenteet alkuperäisiä, katto maalattu.

68

69

- Alkuperäiset teräslasi-ikkunat ja ovet sekä alkuperäiset puurakenteiset ovet säilytetään heloineen.



Kuva 76  
 1) teräsrakattu sokkeli  
 2) käsijohteet (maalattu, sävy muutettu)  
 3) teräsovi (maalattu, sävy vaihdettu) ja vedin  
 4) graniittiporaaat

Kuva 77  
 Alkuperäinen puuvedin.

Kuva 78  
 Alkuperäinen ikkuna,  
 (ulkopuolteen väri muutettu).hh



Kuvat 80 ja 81  
 Alkuperäinen umpipuuovi. Ulkopuoli maalatuskunnostettu, sisäpuolella edelleen todennäköinen alkuperäinen sävy.

Kuva 82  
 1) ranskalaisten parvekkeiden kaiteet (maalattu)  
 2) suojakaiteet  
 3) yläikkunas (maalattu, sävy muutettu)



80.

81.

82.



- Porrashuoneiden alkuperäiset korkeat vertikaaliset teräslasi-ikkunat tulee säilyttää ja muutetut ikkunat tulee palauttaa alkuperäiseen asuunsa.
- Kaikki alkuperäiset parvekkeet kaiteineen sekä piiput säilytetään.

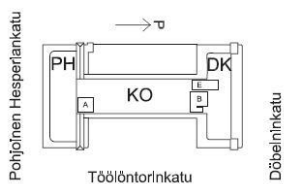


Kuva 87

- 1) suojakaiteet (maalattu)
- 2) puuikkuna
- 3) piippu

Kuva 88

- 1) suojakaiteet (maalattu)
- 2) parvekelaitteiden suojapellit
- 3) piippu



- Katutason pyöreä varauloskäytävä Pohjoisen Hesperiankadun ja Töölöntorinkadun kulmassa säilytetään.
- Ravintolan katos potettuine valaisimineen säilytetään.



Kuva 72

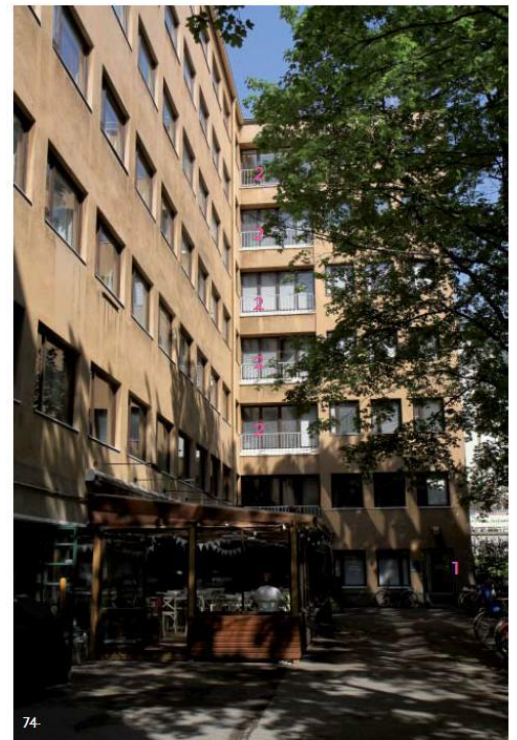
- 1) valaisimet
- 2) vedin
- 3) teras-lasi-ikkunat ja -ovi (maalattu ja väri vaihdettu; lasitettu uudelleen umpiolaseilla)
- 4) katto maalattu

Kuva 73

- 1) katos (maalauksenostettu, pellitykset mahdollisesti uusittu)
- 2) ranskalaisten parvekkeiden kaitteet (maalattu)
- 3) teras-lasi-ikkunat ja -ovi (maalattu ja väri vaihdettu; lasitettu uudelleen umpiolaseilla)

Kuva 74

- 1) terasirapattu sokkeli
- 2) ranskalaisten parvekkeiden kaitteet (maalattu)



- Alkuperäinen ilmanvaihtokonehuoneen sisäänkäyntikatos säilytetään.



Kuva 84

- 1) terasirapattu sokkeli
- 2) suojakaiteet (maalattu)
- 3) ranskalaisen parvekkeiden kaiteet (maalattu)

Kuvat 85 ja 86

Alkuperäinen iv-konehuoneen sisäänkäyntikatos. Mahdollisesti rapattu, mutta vähintään maalattu uudelleen. Juuripelti ei alkuperäinen.



## Koy URLUS

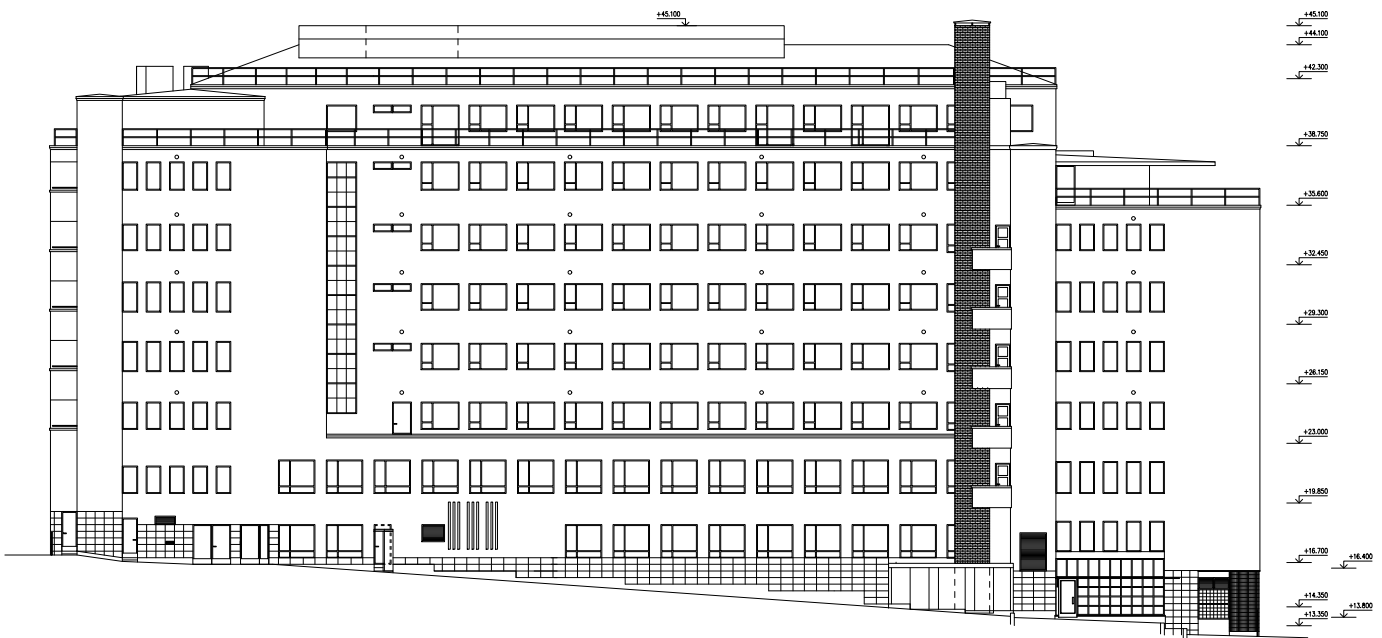
### Rakennusoikeuslaskelma

19.04.2021/JS

kellari	- liiketilaa	310,0 ke-m <sup>2</sup>
1.kerros	- liiketilaa	2086,0 ke-m <sup>2</sup>
2.kerros	- liiketilaa	734,0 ke-m <sup>2</sup>
	- liike- ja toimistotilaa	758,0 ke-m <sup>2</sup>
3.kerros	- liike- ja toimistotilaa	1782,0 ke-m <sup>2</sup>
4.kerros	- asuntotilaa	1063,0 ke-m <sup>2</sup>
	- liike- ja toimistotilaa	394,0 ke-m <sup>2</sup>
5.-7.kerros	- asuntotilaa	4371,0 ke-m <sup>2</sup>
8.kerros	- asuntotilaa	1016,0 ke-m <sup>2</sup>
9.kerros	- liike- ja toimistotilaa	306,0 ke-m <sup>2</sup>
	- asuntojen yhteistilaa	141,0 ke-m <sup>2</sup>
Yhteenveto	- liiketilaa	3130,0 ke-m <sup>2</sup>
	- liike- ja toimistotilaa	3240,0 ke-m <sup>2</sup>
	- asuntotilaa	6450,0 ke-m <sup>2</sup>
	- <u>asuntojen yhteistilaa</u>	<u>141,0 ke-m<sup>2</sup></u>
	- yhteensä	12961,0 ke-m <sup>2</sup>

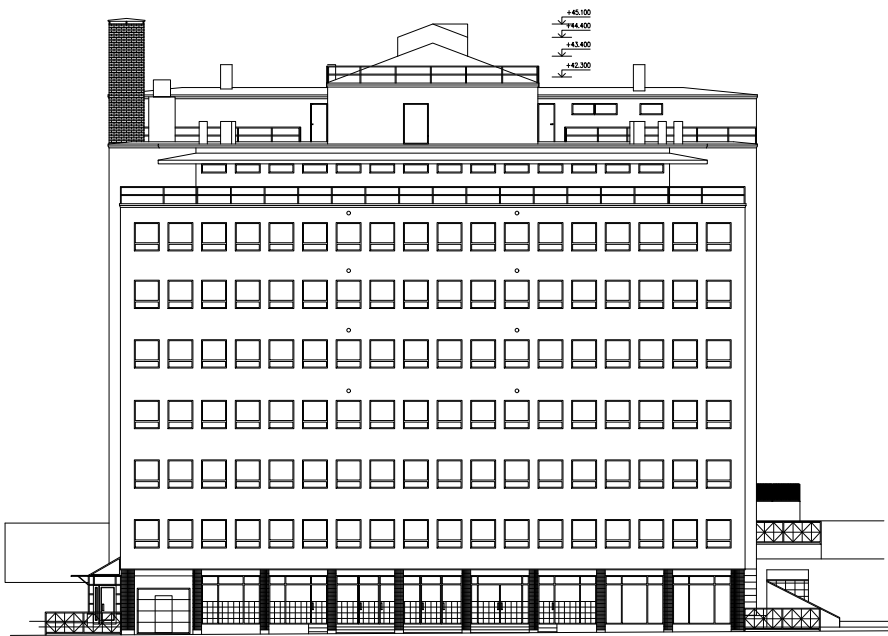
### Laskentaperiaate

- ei ulkoseinävähennystä
- ei väliseinävähennystä
- ei hormivähennystä



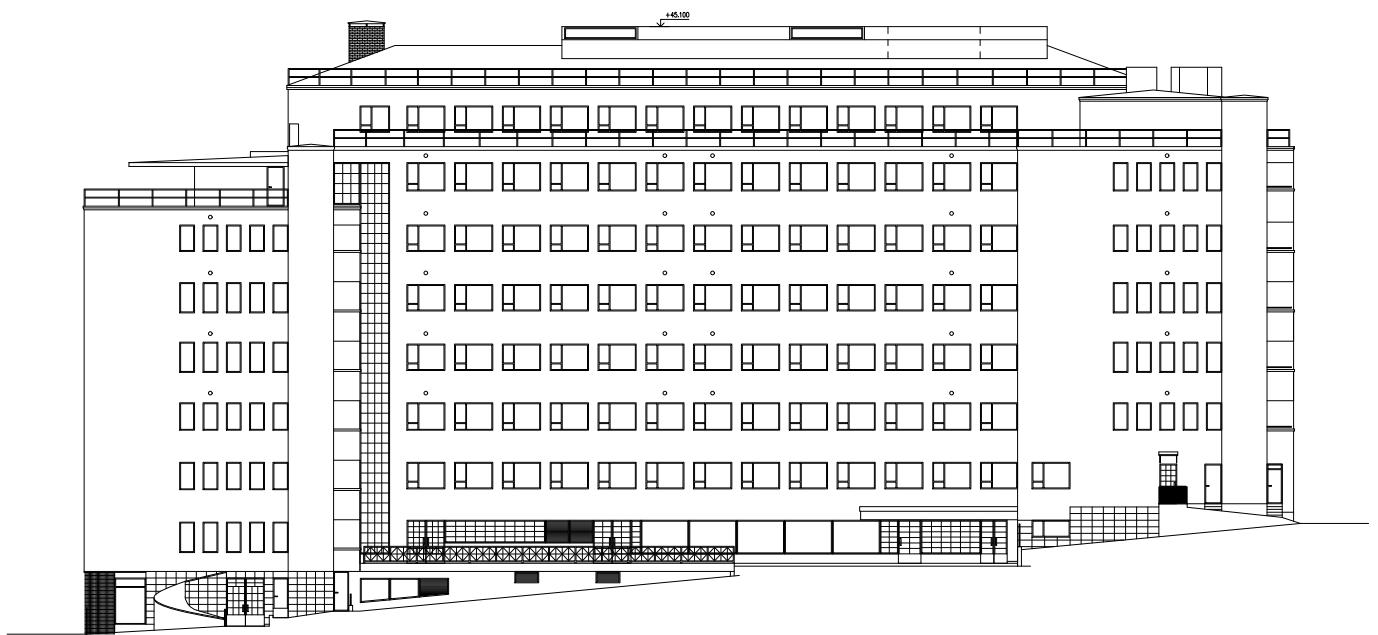
POHJOINEN HESPERIANKATU 15  
 TÖÖLÖ 00260 HELSINKI  
 MUUTOS 1:200 LUONNOS

ARKKITEHTIYRITYS AS OY  
 PLANNING & DESIGN  
 01.09.2021  
 28.04.2021  
 19.03.2021



POHJOINEN HESPERIANKATU 15  
 TÖÖLÖ 00260 HELSINKI  
 MUUTOS 1:1000 1:1000 1:1000 1:1000 LUONNOS  
 JULKISVUO ETELÄN 1:200

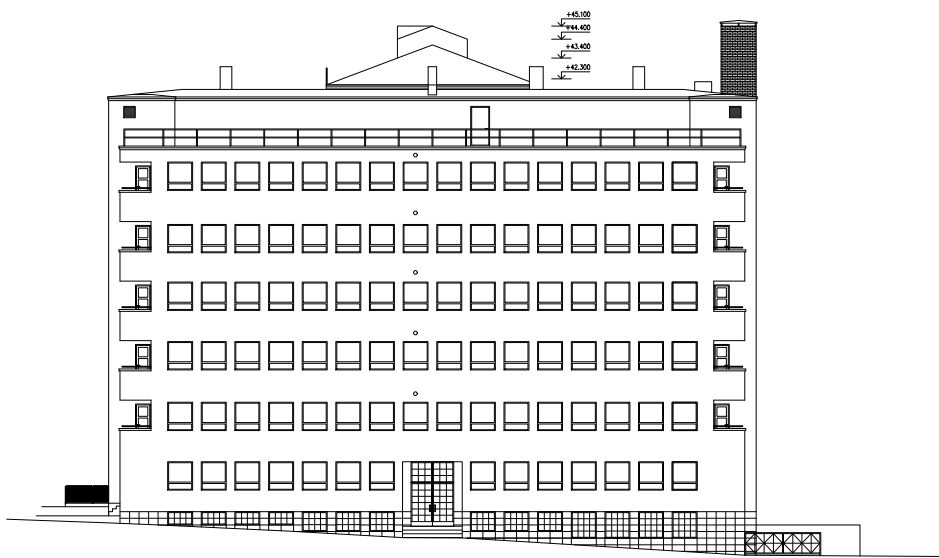
ARKKITEHTIYRITYS AS OY  
 PLANTINEN & PARTNERS OY  
 PLANTINEN & PARTNERS OY  
 PLANTINEN & PARTNERS OY  
 07.05.2021  
 19.03.2021



POHJOINEN HESPERIANKATU 15  
 TÖÖLO 00260 HELSINKI  
 MUUTOS 1-osa 14 korral: 04 korb: 15 LUONNOS  
 JULKISUUS ITÄÄN

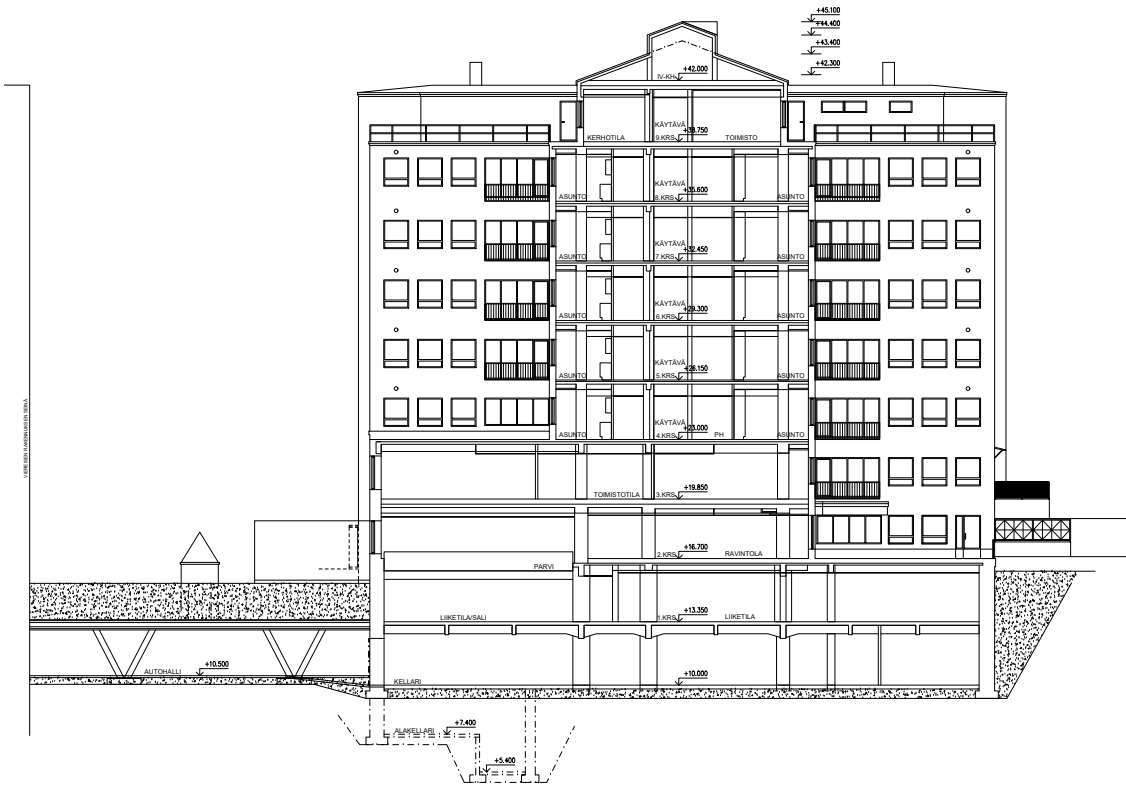
ARKKITEHTIIRIYHTEISYYS AB OY  
 PL 100, FIN-00010 HELSINKI  
 Puh. 010 4243 200 Faksi 010 4243 275  
 www.arkki.fi 19.03.2021





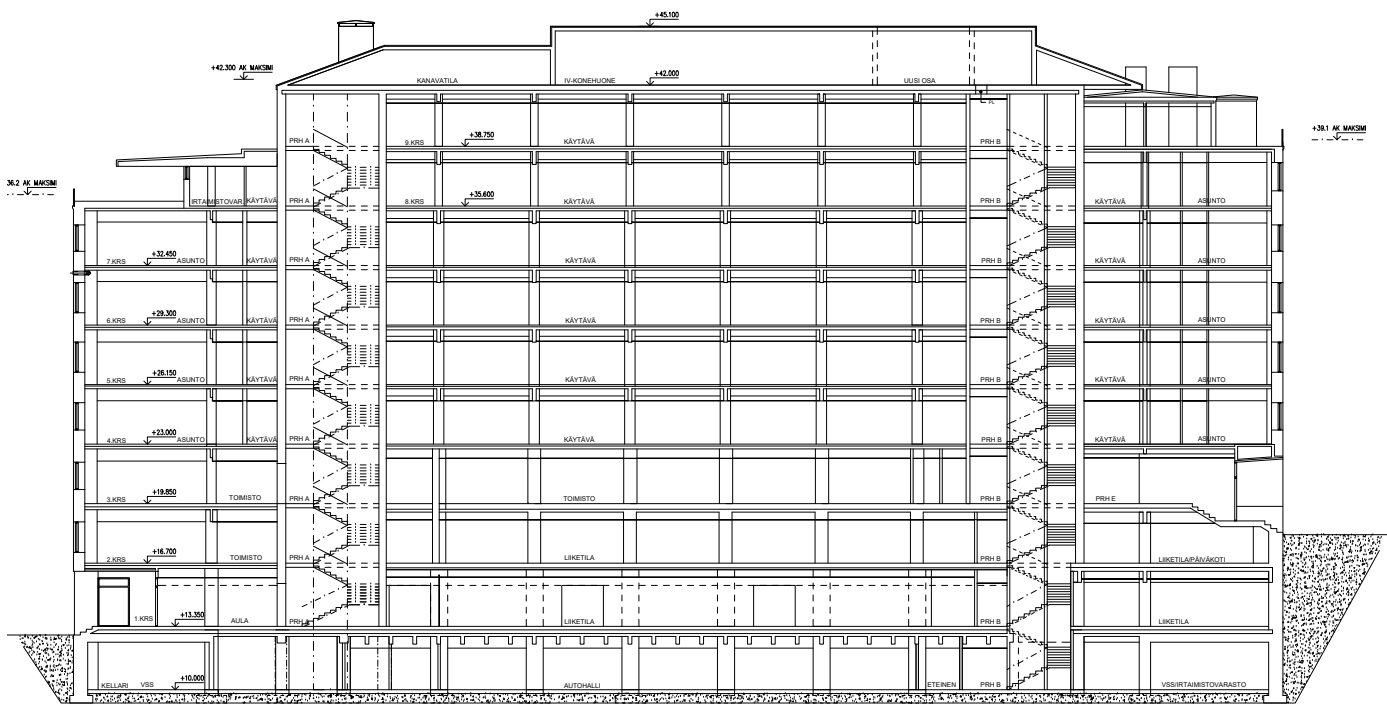
POHJOINEN HESPERIANKATU 15  
 00260 HELSINKI  
 TÖÖLÖ  
 MUUTOS  
 JULKISVUO POHJOISEEN

07.05.2021  
 19.03.2021



POHJOINEN HESPERIANKATU 15  
 TÖÖLÖ 00260 HELSINKI  
 MUUTOS LUONNOS  
 LERKAUS A-A

ARKKITEHTIYRHYHMÄ AS OY  
 PLANNING & DESIGN  
 07.05.2021  
 19.03.2021

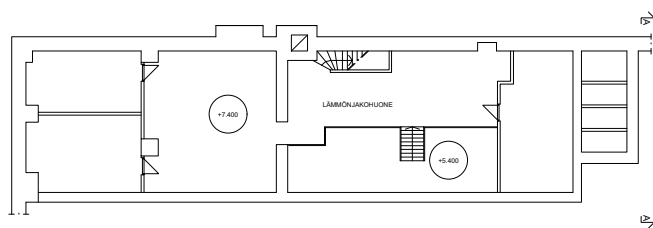


POHJOINEN HESPERIANKATU 15  
 TÖÖLÖ 00260 HELSINKI  
 MUUTOS LUUNNOS  
 LEMKAUS B-B

ARKKITEHTIYRITYS AS OY  
 PLANTINEN & PARTNERS  
 00010 HELSINKI  
 19.03.2021



POHJAPIIRUSTUS ON PIIRRETTY VANHOJEN  
SKANNATTUJEN PIIRUSTUSTEN POHJALTA.  
KAIKKI MITAT TARKISTETTAVA PAIKALLA.

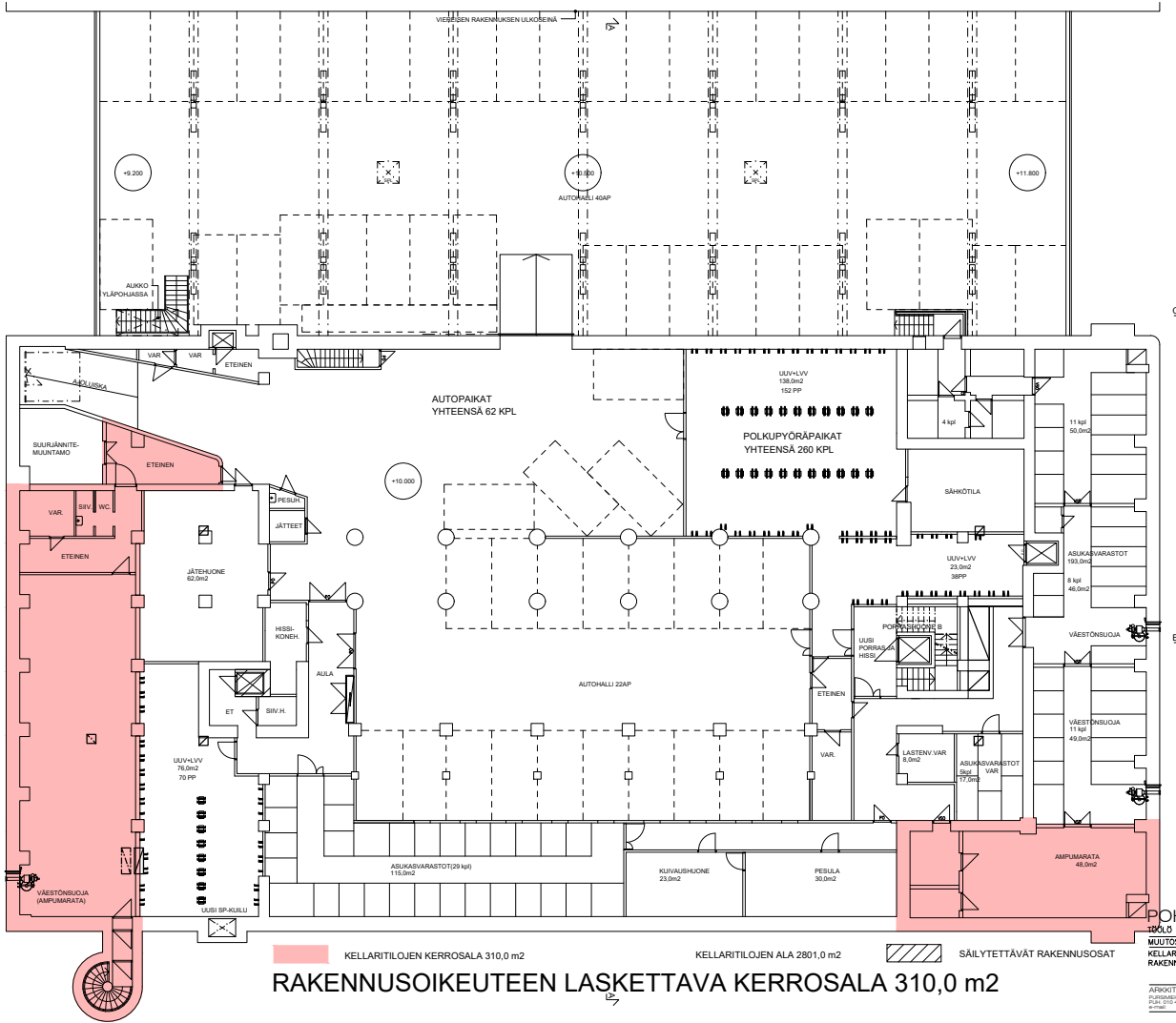


POHJOINEN HESPERIANKATU 15  
00260 HELSINKI  
MUUTOS LUONNOS  
ALAKELLARI 1:200

ARKKITEHTIYRITYS A6 OY  
Sivutie 104/102, 00100 Helsinki  
puh. +358 (0)9 450 1000  
www.a6.fi

21.04.2017

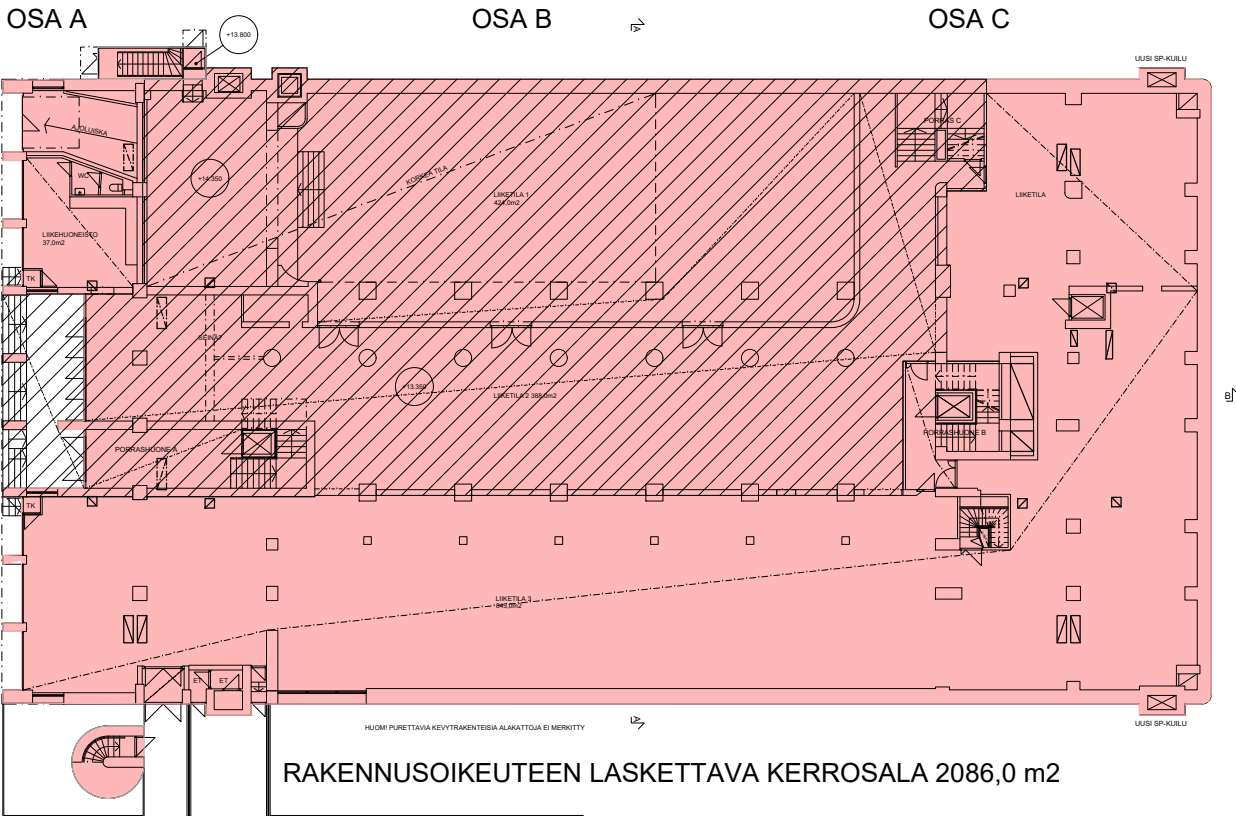
2B



KELLARITILOJEN KERROSALA 310,0 m<sup>2</sup>
 KELLARITILOJEN ALA 2801,0 m<sup>2</sup>
 SÄILYTETTÄVÄT RAKENNUSOSAT

**RAKENNUSOIKEUTEEN LASKETTAVA KERROSALA 310,0 m<sup>2</sup>**

POHJOINEN HESPERIANKATU 15  
 00260 HELSINKI  
 LUOKANNE 1:200  
 MUUTOS  
 KELLARI  
 RAKENNUSOIKEUSLASKELMA  
 ARKITEHTIIRYHMÄ A6 OY  
 28.04.2021  
 2A



LIKETILAKERROSALA 2086,0 m2

SÄILYTETTÄVÄT RAKENNUSOSAT

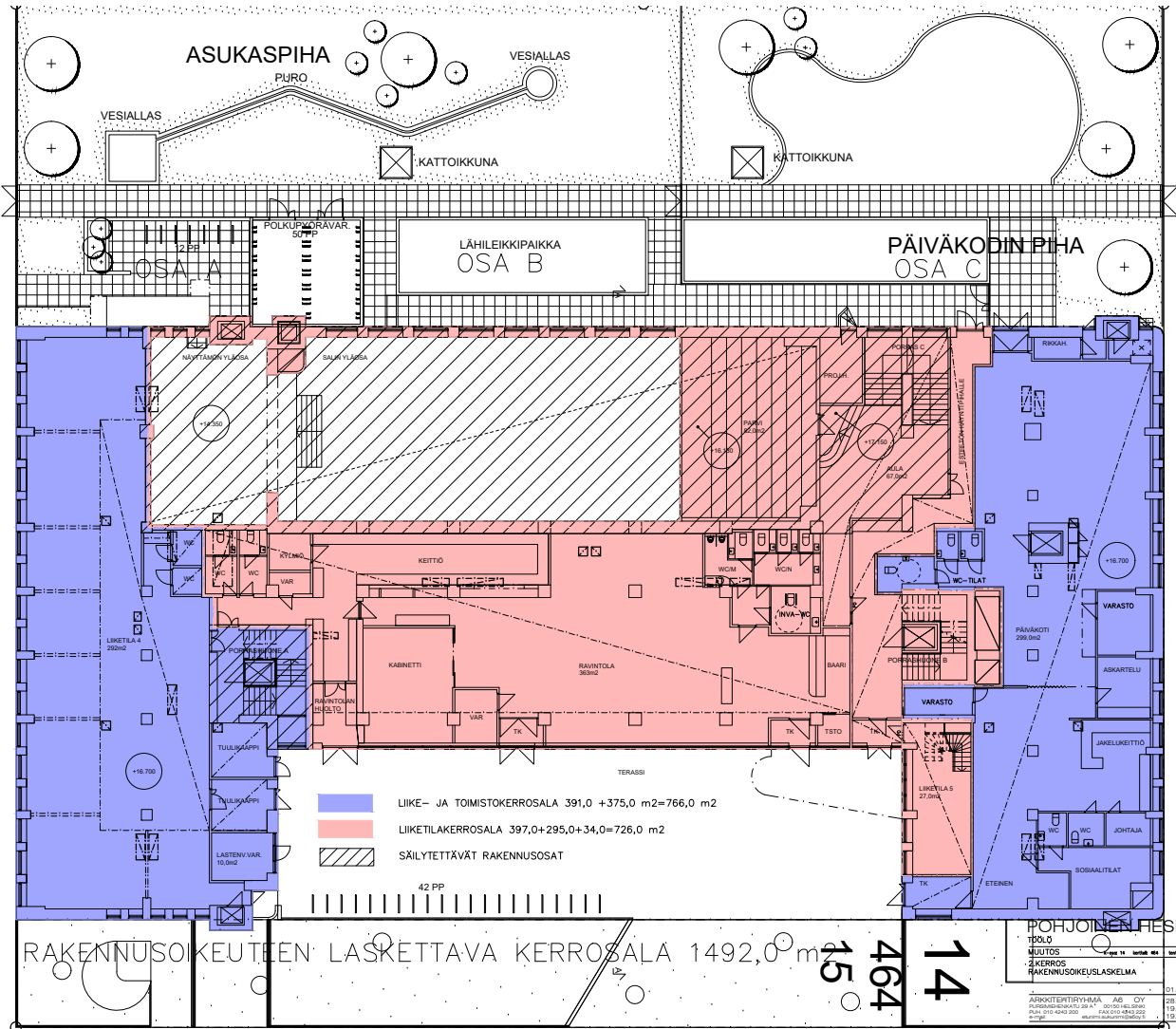
POHJOINEN HESPERIANKATU 15  
 TOULU 00260 HELSINKI  
 MUUTOS 1. KERROS RAKENNUSOIKEUSLASKELMA  
 LUONNOS 1:200

ARKKITEHTIYRITYS AB OY  
 SUUNNITTELUKATU 11 A 00100 HELSINKI  
 Puh: +358 9 4522 1000  
 F: +358 9 4522 1001  
 www.arkkitehtiryty.fi

19.04.2021  
 21.04.2017

POHJOINEN HESPERIANKATU

DÖBELNINKATU



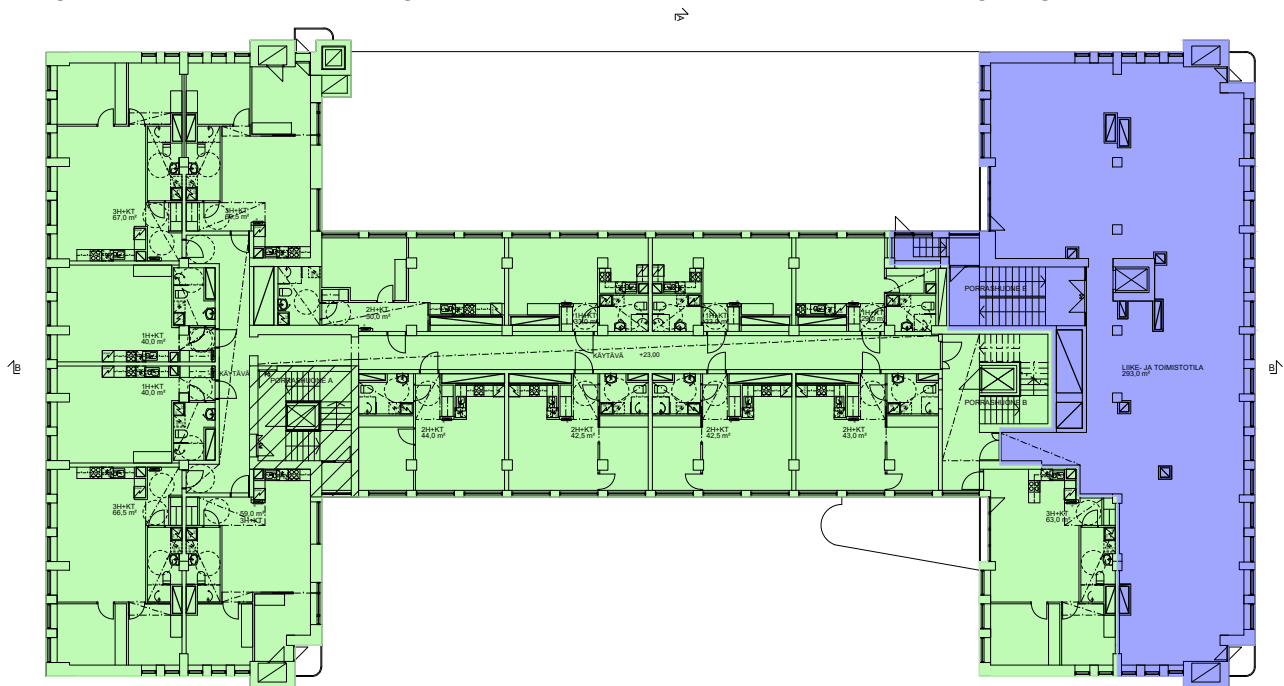




OSA A

OSA B

OSA C



RAKENNUSOIKEUTEEN LASKETTAVA KERROSALA 1457,0 m<sup>2</sup>

LIIKE- JA TOIMISTOKERROSALA 394,0 m<sup>2</sup>

ASUNKERROSALA 1063,0 m<sup>2</sup>

SÄILYTETTÄVÄT RAKENNUSOSAT

POHJOINEN HESPERIANKATU 15

00260 HELSINKI

MUUTOS 1-kerros, 2-kerros, 3-kerros, 4-kerros

4\_KERROS LUVUNNUS 1:200

RAKENNUSOIKEUSLASKELMA

ARKKITEHTIYRITYS AB OY

Pohjoinen Hesperiankatu 15 A

Puh. 09 4494 2000

www.ab-oy.fi

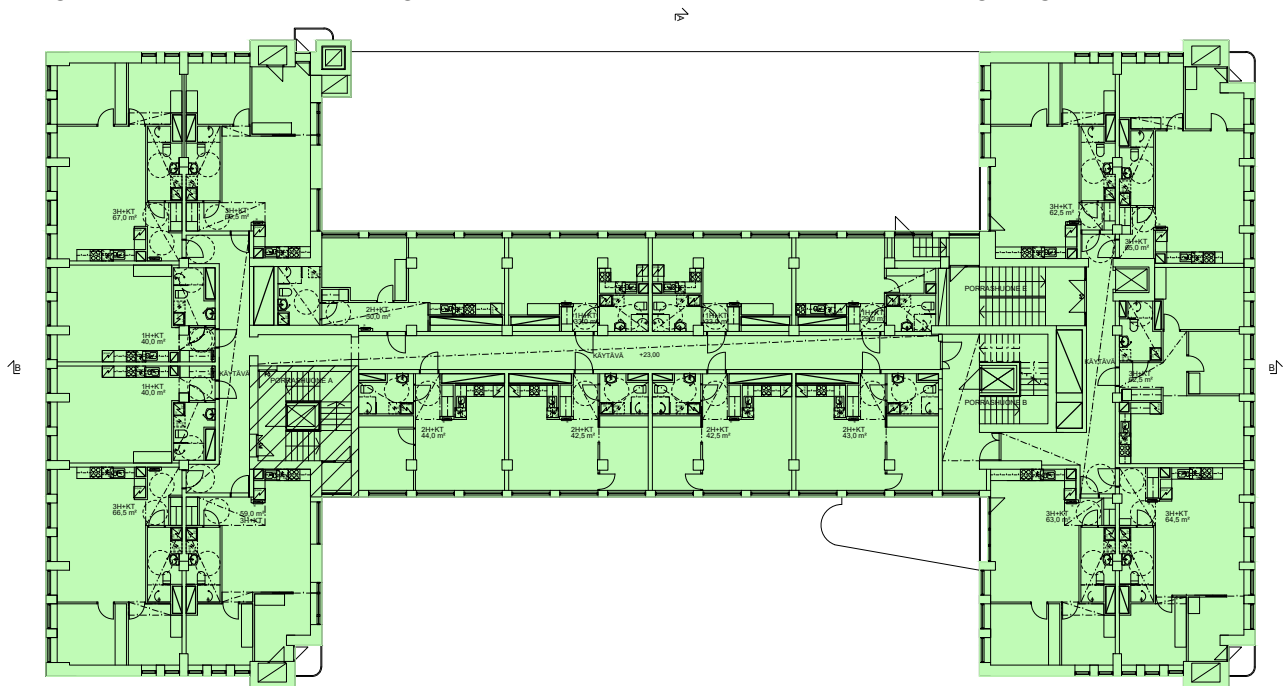
19.04.2021

21.04.2017

OSA A

OSA B

OSA C



RAKENNUSOIKEUTEEN LASKETTAVA KERROSALA 3x1457,0 m2=4371,0 m2

ASUNTOKERROSALA 1457,0 m2

SÄILYTETTÄVÄT RAKENNUSOSAT

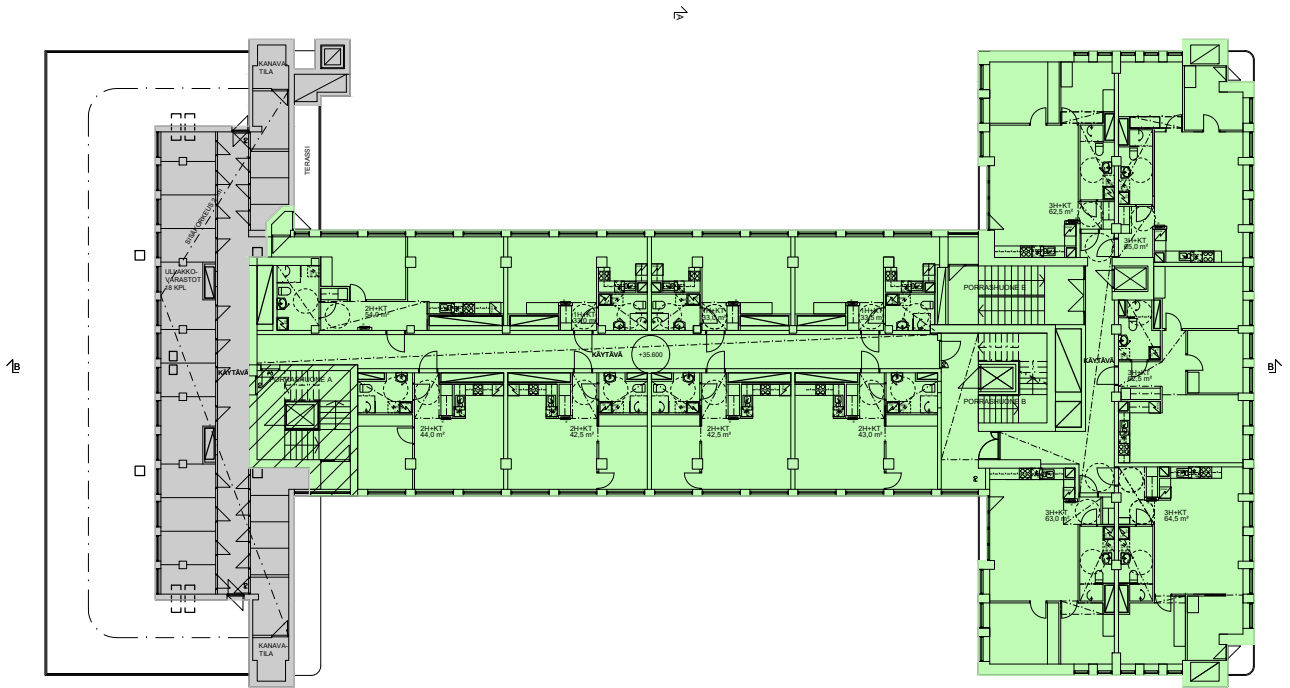
POHJOINEN HESPERIANKATU 15  
 00260 HELSINKI  
 MUUTOS 1-kerros, kerros 5-7  
 LUVUNNOS 1:200  
 RAKENNUSOIKEUSLASKELMA

ARKKITEHTIYRITYS AB OY  
 PUHJUNEN HESPERIANKATU 15 A 00260 HELSINKI  
 Puh: 010 4242 200 www.puhjuna.fi  
 19.04.2021  
 21.04.2017

OSA A

OSA B

OSA C



RAKENNUSOIKEUTEEN LASKETTAVA KERROSALA 1016,0 m<sup>2</sup>

- ASUNTOKERROSALA 1012,0 m<sup>2</sup>
- ASUNTOJEN VARASTOTILA, KYLMÄ TILA 185,0 m<sup>2</sup>

SÄILYTETTÄVÄT RAKENNUSOSAT

POHJOINEN HESPERIANKATU 15  
 00260 HELSINKI  
 MUUTOS  
 8. KERROS  
 RAKENNUSOIKEUSLASKELMA

ARKKITEHTIYRHYHMÄ AS OY  
 PL. 00001 HELSINKI  
 19.04.2021  
 21.04.2017

00260 HELSINKI  
 LUONNOS  
 1:200

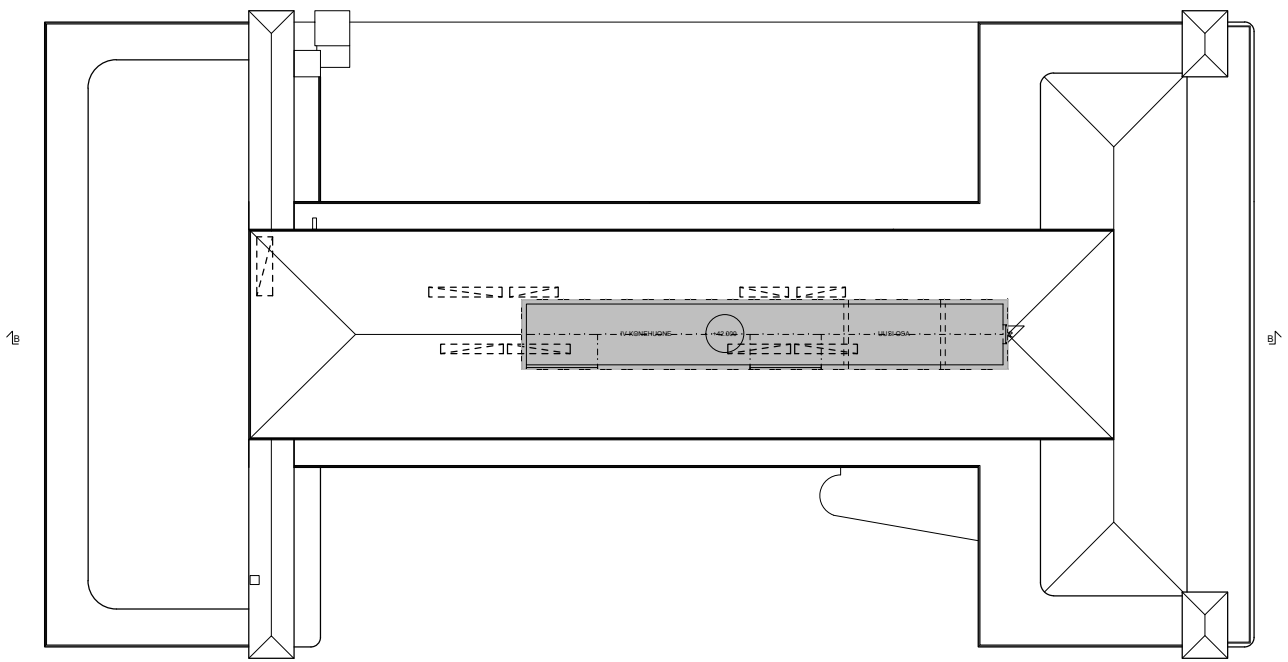
10



OSA A

OSA B

OSA C



RAKENNUSOIKEUTEEN LASKETTAVA KERROSALA 0,0 m<sup>2</sup>

TALOTEKNISTEN TILOJEN ALA 95,0 m<sup>2</sup>

SÄILYTETTÄVÄT RAKENNUSOSAT

POHJOINEN HESPERIANKATU 15  
TÖÖLÖ 00260 HELSINKI  
MUUTOS 1:200 LUUNNOS  
IV-KONEHUONE  
RAKENNUSOIKEUSLASKELMA  
19.04.2021  
19.03.2021