



06.02.2018

Asia/8

§ 54

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Wuorion talon (Unioninkatu 30) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12376)

HEL 2015-009471 T 10 03 03

Hankennumero 0888_22

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 6.2.2018 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12376 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 2. kaupunginosan (Kluuvi) korttelin 32, tonttia 6 tason -15.0 yläpuolella.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Kiinteistö Oy Helsingin Unioninkatu 30 c/o Trevian Asset Management Oy: 5 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kajsa Lybeck, arkkitehti, puhelin: 310 37052
kajsa.lybeck(a)hel.fi
Janne Prokkola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet



1	Sijaintikartta
2	Ilmakuva
3	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12376 kartta, päivätty 6.2.2018
4	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12376 selostus, päivätty 6.2.2018, päivitetty Kylk:n 6.2.2018 päätöksen mukaiseksi
5	Havainnekuva, 6.2.2018
6	Tilastotiedot
7	Vuorovaikutusraportti 10.11.2017, täydennetty 6.2.2018
8	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 7

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Wuorion taloa, joka sijaitsee osoitteessa Unioninkatu 30 korttelissa 32 tontilla nro 6 (Dromedaari). Kaavaratkaisu mahdollistaa rakennuksen matalan siipiosan korottamisen tontin takaosassa neljällä kerroksella eteläpuoleisen pihasiiven korkeuteen, kellaritilojen käyttöönoton kerrosalaan laskettavaksi maanalaiseksi tilaksi ja koko pihatilan kattamisen lasikatteella sisätilaksi. Samalla rakennuksen toimintaa työpaikkarakennuksena ajanmukaistetaan.

Kaavaratkaisun tavoitteena on olemassa olevan liike- ja toimistorakennuksen kehittäminen ja täydennysrakentaminen. Tavoitteena on myös



turvata kadun varren rakennuksen ensimmäisen kerroksen tilojen säilyminen myymälä- ja asiakaspalvelutiloina. Tavoitteena on rakennustaitteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokkaan rakennuksen suojelu ja lisärakentamisen sovittaminen suojeltavaan rakennukseen sekä ympäröivän keskustan kaupunkikuvaan ja pitkiin näkyymiin.

Huoltoyhteys on mahdollinen Unioninkadulta tontin 8 ajoluiskan kautta kellaritilaan. Keskustan huoltotunnelin asemakaavan tavoite on järjestää huolto korttelin yhteisen maanalaisen huoltopihan kautta. Autopaiikat sijoitetaan yleiseen pysäköintilaitokseen.

Liike- ja toimistokerrosala tontilla on 4 920 k-m², josta uutta nykytilanteeseen nähden on 1 520 k-m². Tehokkuus on $e = 5,6$. Alue sijaitsee Unioninkadun varrella. Lisärakentaminen ei vaikuta merkittävästi liikennemääriin. Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se vahvistaa keskustan elinvoimaisuutta ja palveluja, mahdollistaa keskustan olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämisen täydennysrakentamalla ja edistää kulttuuriympäristöjen arvojen säilymistä.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista siten, että se vahvistaa keskustan elinvoimaisuutta.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla on viime vuosisadan alun 2–6-kerroksinen aikansa uutta liiketilas suunnittelua edustava liikerakennus ”Wuorion talo”. Kadunvarsirakennusta matalammat erikorkuiset pihasiivet ja paviljonki ympäröivät osittain lasikatettua sisäpihaa.

Arkkitehti Herman Geselliuksen 1909 päätyönään modernisoima kiinteistö on peräisin 1830-luvulta. Rakennus korotettiin 1914 kahdella kerroksella arkkitehti Armas Lindgrenin suunnitelmien mukaan. Varsin kerroksellisen rakennuksen uusimmat vaiheet ovat 1980-luvulta, jolloin kattomuoto palautettiin 1914 mallin mukaiseksi arkkitehti Erik Adlercreuzin suunnitteleman peruskorjauksen yhteydessä.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1979. Alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009 Esplanadi - Bulevardi).

Korttelialueen tontti on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Museovirasto
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- pelastuslaitos
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä luonnoksesta ja valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakentamisen laadun merkitykseen sekä suojelumääräyksen täydentämiseen koskemaan kadunvarren liiketilan interiööriä ja kaupungin omistaman tontin rajaseinään rajoittuvien rakenteiden huomioon ottamiseen rakenteiden suunnittelussa. Lisäksi todettiin, että huolto-oven avaaminen kaupungin tontilla olevaan ajoluiskaan edellyttää rasitesopimusta kaupungin ja luiskaa hallinnoivan Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen kanssa ja että maan arvonnoususta johtuvat maankäytösopimusneuvottelut tulee käydä. Neuvotteluissa sovitaan tontin huoltoliikennettä/huoltotunneleita koskevat ehdot.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että suojelumääräystä on täydennetty kaupunginmuseon esittämällä tavalla.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä luonnoksesta ja valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakentamisen vaikutukseen Ilmarisen omistamien naapuritonttien (32/1 ja 4) tilojen valoisuuteen ja



näkymiin. Ilmarinen huomautti, että sen omistamaa ajoluiskaa kaupungin tontilla 32/8 ei saa käyttää jätehuollon yhteytenä. Mielenpiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että hakija on teettänyt varjoisuustarkastelun sekä lisäsuunnitelman jätehuollon vaatimista järjestelyistä ajoluiskassa ja niiden vaikutuksesta. Kiinteistönomistajat ovat päässeet ratkaisuihin yhteisymmärrykseen. Naapuritonttien omistaja (Ilmarinen) on lähettänyt asiasta mielipiteen. Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 17.11.–18.12.2017

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaavan ansiokkuuteen, kaavan riittävään suojelevuuteen ja siihen, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Sähköverkko Oy ja pelastuslaitos. Pelastuslaitos ilmoitti, että se ottaa kantaa paloteknisiin ratkaisuihin rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia. Aineistoon tehdyt muut täydennykset on esitetty kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.



Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kajsa Lybeck, arkkitehti, puhelin: 310 37052
kajsa.lybeck(a)hel.fi
Janne Prokkola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12376 kartta, päivätty 6.2.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12376 selostus, päivätty 6.2.2018
- 5 Havainnekuva, 6.2.2018
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 10.11.2017, täydennetty 6.2.2018
- 8 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Liite 7

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hakola, Lindén, Villeneuve
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 19.12.2017

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimit-
tauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 11.09.2017 § 20

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 26.1.2017

Rakennusvirasto 20.1.2017