



20.01.2023

## **Itämerenkatu ja Lepakonaukio asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

HEL 2022-004726 T 10 03 03

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Itämerenkadun ja Lepakonaukion asemakaavan muutosta koskevasta 7.12.2022 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Perustehtävänsä mukaisesti kaupunginmuseo tarkastelee hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee neljää suunnittelualueita Ruoholahdessa. Kaavaratkaisun lähtö-kohtana on mahdollistaa osittain Itämerentorille ja osittain viereisen Itämerentori 2:n 16 kerrosta korkean toimitilakiinteistön yhteyteen toteutettava uusi toimitilarakennus, jonka kerrosluvuksi on valmisteluaineistossa esitetty 21, 25 tai 28 kerrosta. Lepakonaukiolle ja osittain viereisen Porkkalankatu 1:n viisi kerrosta korkean toimitilakiinteistön yhteyteen suunnitellaan uutta toimitilarakennusta, jonka kerrosluvuksi on valmisteluaineistossa esitetty 20, 24 tai 30 kerrosta. Itämerenkatu 5:een suunnitellaan rakentamattomalle tontin osalle uutta toimi-tilarakennusta, jonka kerrosluvuksi on valmisteluaineistossa esitetty 11, 13 tai 16 kerrosta. Viereiset toimitilarakennukset ovat kuusi ja kahdeksan kerrosta korkeita. Lisäksi Salmisaaren toimitila-alueelle suunnitellaan muutoksia suojaviheralueella sijaitseviin ajoyhteyksiin ja tonttien 7 ja 10 osalta korttelialueiden rajoihin sekä tontin 10 osalta kerros- ja rakennusaloihin sekä kerroslukuihin. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on lisätä Ruoholahden metroaseman läheisyydessä työpaikkatarjontaa sekä kehittää alueen palvelutarjontaa ja julkisia ulkotiloja.

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen Salmisaarella, Itämerentorilla ja Lepakonaukiolla, muilta osin korttelialueet ovat yksityistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tonttien omistajien hakemuksesta ja Salmisaaren osalta kaupungin aloitteesta. Alueella on voimas-



20.01.2023

sa useita asemakaavoja (vuosilta 1983–2010) ja niissä alue on merkitty katu-, suojaviher- ja korttelialueiksi.

Salmisaaren toimitila-alueella on voimassa useita asemakaavoja, joista esitetyt muutokset sijoittuvat urheilu-toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle YU, suojaviheralueelle EV sekä toimitilarakennusten kortteli-alueille KTY ja KTY-1. Porkkalankatu 1/ Lepakonaukio, Itämerenkatu 2 ja Itämerenkatu 5 sijaitsevat asemakaavassa liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueella KTY.

Osalla suunnittelualueesta on voimassa Helsingin yleiskaava 2016, jossa alue on osoitettu kantakaupunkialueeksi C2. Alueella on merkintä pääkadun maanalainen tai katettu osuus. Osalla suunnittelualueesta on voimassa Yleiskaava 2002, jossa alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi alueeksi (asuminen / toimitila), teknisen huollon alueeksi ja moottorikaduksi. Alueilla on merkinnät kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue, toimitilavaltaisena kehitettävä alue ja pääliikenneverkon maanalainen osuus.

#### Ruoholahden kaavoituksen historiaa

Kaupunkisuunnitteluvirastossa laadittiin Ruoholahtea varten osayleiskaava vuosina 1986–1988. Kaavan tavoitteena oli osoittaa mahdollisimman suuri osa alueesta asuinkäyttöön sekä toimitiloiksi. Suunnitelmana oli rakentaa tiivis, kantakaupungin yleisilmettä vastaava kaupunkimainen ympäristö. Alueen keskeisistä osista järjestettiin suunnittelukilpailu, jonka voittivat arkkitehtiylioppilas Pauliina Vihinen sekä arkkitehti Juha Kronlöf. Voittanut kilpailuehdotus toimi lähtökohtana Ruoholahden alueen kaavoitukselle ja toteutussuunnittelulle.

Hautausmaihin sekä Mechelininkadun ja Hietalahdenrannan jatkeisiin rajoittuvaa varsinaista Ruoholahden aluetta hallitsivat vuosikymmenien ajan matalat makasiinit ja lautatarhat. Teollisuus- ja varastotoiminta väistyivät uuden asuntoalueen ja toimistorakennusten tieltä. Ensimmäiset asukkaat muuttivat Ruoholahden uudelle asuinalueelle 1990-luvun alussa. Kaupallisten ja toimitalojen vyöhyke rakentui asuinalueella myöhemmin 1990-luvun lopussa ja 2000-luvun alussa. Vyöhykkeeseen kuuluivat mm. arkkitehti Tuomo Siitosen Nokian tutkimuskeskus (1999, 2000), arkkitehtien Pekka Helinin ja Peter Werheen Itämentori (2000), jonka torniosasta tuli alueen uusi maamerkki. Arkkitehti Tuomo Siitosen Alkon entisen pullottamokompleksin uudelleenmuokkaus ja lisärakentaminen Kauppakeskus Ruoholahdeksi (2009) sekä viereisen HTC Ruoholahden toimitilarakennus Noste (2009) ovat esimerkkejä teollisuusrakennusten uudelleenkäytöstä alueella.



20.01.2023

### Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009) Lapinlahden sairaala-alue, Hietaniemen hautausmaat sekä Salmisaaren teollisuusalue. Lapinlahden sairaala-alueen kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti erittäin merkittävän ja ainutlaatuisen miljööön vanhimmat kerrostumat ovat 1800-luvulta. Lapinlahden sairaalan historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas päärakennus on suojeltu rakennussuojelulailla vuonna 1993. Sairaalan puistossa, joka on nykyisin noin puolet entisestä, yhdistyy alueen alkuperäinen luonto ja vanha puistokulttuuri. Historiallinen sairaalapuisto on suojeltu asemakaavalla vaalien ja vahvistaen maisemapuutarhan piirteitä. Lapinlahden sairaalan alue liittyy myös laajempaan maisemakokonaisuuteen, jonka muodostavat siihen liittyvä rauhallinen merenlahtinäkyvä, läheiset historialliset hautausmaat sekä Hietaniemen rannat.

Hietaniemen hautausmaiden alue on ainutlaatuinen eri uskontokuntien hautausmaakokonaisuus. Hietaniemen hautausmaat ilmentävät Helsingin kaupunkihistorian kehitystä sekä hautausmaa-, muistomerkki- ja puisto-suunnittelun ihanteita 1800-luvun alusta nykypäivään. Hautausmaiden vanhin osa on etelässä sijaitseva Lapinlahden hautausmaa, jossa sijaitsee Taiteilijakukkula.

Salmisaari muodostettiin teollisuuskortteleiksi 1920-luvulla ja ensimmäiset huomattavat tehdasrakennukset alkoivat nousta alueelle 1930-luvun lopulla. Salmisaaren teollisuusalueen RKY-alue muodostuu arkkitehti W.G. Palmqvistin suunnittelemastä entisestä Suomen Kaapelitehdas Oy:n rakennuksesta (1939–1954), arkkitehti Väinö Vähäkallion suunnittelema Alkon Salmisaaren tehtaista (1938–1940) sekä punatiilisistä voimaloista. Helsingin kaupungin rakennusvirastossa 1940-luvulla suunniteltu punaisesta julkisivutiilestä muurattu A-voimalaitos valmistui vuonna 1953. Arkkitehti Timo Penttilän yhdessä Heikki Saarelan ja Kari Lindin kanssa suunnittelema Salmisaaren B-voimalaitos otettiin käyttöön vuonna 1984. Suurimittaiset teollisuushistorialliset merkkikohteet muodostavat kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden, joita ympäröivät entisille teollisuusalueille rakennetut 1990-alun ja myöhemmät toimisto-, liike- ja asuinrakennukset.

### Kaupunginmuseon kanta

Ruoholahteen suunnitellaan korkeaa toimitilarakentamista Itämerentorille, Lepakonaukiolle ja Porkkalankatu 5:teen. Lisäksi Salmisaaren toimitila-alueelle suunnitellaan muutoksia ajoyhteyksiin, korttelialueiden rajoihin, kerros- ja rakennusaloihin ja kerroslukuihin. Tavoitteena on li-



20.01.2023

sätä Ruoholahden metroaseman läheisyydessä työpaikkatarjontaa sekä kehittää alueen palvelutarjontaa ja julkisia ulkotiloja.

Nähtävillä olevan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman taustamateriaalina ovat Itämerenkadun ja Lepakonaukion toimitilat asemakaavan muutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma – vaihto-ehtoiset maankäyttötarkastelut (26.10.2022). Havainnekuivissa on tarkasteltu kolmea eri vaihtoehtoa (VE 1, VE 2 ja VE 3), joissa kaikissa esitetään korkeaa rakentamista kiinteistöjen Helsingin Lepakko KOY, KOY Itämerentori sekä KOY Itämerenkatu 5 alueille. Vaihtoehtoissa esitetty rakentaminen poikkeaa kerrosluvun, rakentamiskorkeuden sekä toimitilakerrospan osalta, mutta rakennusten muoto sekä julkisivujen materiaalit ovat lähes samankaltaiset kaikissa vaihtoehtoissa.

#### Helsingin Lepakko KOY

Lepakonaukiolle ja osittain viereisen Porkkalankatu 1:n viisi kerrosta korkean toimitilakiinteistön yhteyteen suunnitellaan uutta toimitilarakennusta, jonka kerrosluvuksi on valmisteluaineistossa esitetty 20, 24 tai 30 kerrosta. Ruoholahden Lepakonaukion kehittämisen erityiset varausehdot (23.9.2022) mukaan: ”Uudisrakennus suunnitellaan kaupunkikuvaltaan ja korkeudeltaan sopivaksi olemassa olevaan rakennukseen, Porkkalankadun toimitilavyöhykkeen kokonaisuuteen sekä muuhun suunnitteilla olevaan maankäyttöön yhteistyössä asemakaavapalvelun kanssa. Uudisrakennuksesta tulee laatia kolme kaupunkikuvaltaan vaihtoehtoista viitesuunnitelmaa siten, että uudisrakennus ja suunnitteilla oleva Itämerentorille sijoittuva tornirakennus muodostavat kaupunki-kuvallisesti hallitun kokonaisuuden.”

Kaupunginmuseo katsoo, ettei Lepakonaukion kehittämisen viitesuunnitelmissa ole huomioitu riittävästi kulttuurihistoriallisesti arvokkaita Lapinlahden sairaalan puisto- ja ranta-alueita sekä Hietaniemen hautausmaata. Museo pitää myös tärkeänä, että varausehtojen mukaisesti uudisrakennus suunnitellaan kaupunkikuvaltaan ja korkeudeltaan sopivaksi olemassa olevaan rakennukseen, Porkkalankadun toimitilavyöhykkeen kokonaisuuteen sekä muuhun suunnitteilla olevaan maankäyttöön yhteistyössä asemakaavapalvelun kanssa. Museo esittää, että uudisrakennuksesta laaditaan kaupunkikuvaltaan ja korkeudeltaan sekä nykyiseen vuonna 2000 valmistuneeseen toimistorakennukseen että alueen muuhun ympäristöön paremmin sopeutettuja vaihtoehtoja. Uudisrakennuksen korkeudessa tulee erityisesti huomioida, ettei rakennus varjosta haitallisesti Lapinlahden sairaalan puistoaluetta tai Hietaniemen hautausmaata. Suunnittelualueen rajautuessa erityisen merkittävään rakennettuihin kulttuuriympäristöihin, tulee alueet ottaa uudissuun-



20.01.2023

nitelmissä paremmin huomioon kuin mitä vaihtoehto-tarkastelussa on tehty.

#### KOY Itämerentori

Osittain Itämerentorille ja osittain viereisen Itämerentori 2:n 16 kerrosta korkean toimitilakiinteistön yhteyteen suunnitellaan toteutettavaksi uusi toimitilarakennus, jonka kerrosluvuksi on valmisteluaineistossa esitetty 21, 25 tai 28 kerrosta. Itämerentori 2 kiinteistö on Ruoholahden maamerkkinä tunnettu, vuonna 2000 Sitran pääkonttoriksi valmistunut Itämerentorni. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Pekka Helin. 66 metriä korkeassa Itämerentornissa on 16 maanpäällistä kerrosta. Itämerentorni on osa KOY Itämerentoria, johon kuuluu myös matalampi, kaarevamuotoinen rakennus tornin juuressa. Museo esittää, etteivät suunnitellut uudisrakennukset ylittäisi Itämerentornin korkeutta, jolloin rakennus säilyisi edelleen maamerkkinä alueella.

#### KOY Itämerenkatu 5

Itämerenkatu 5:een suunnitellaan rakentamattomalle tontin osalle uutta toimitilarakennusta, jonka kerrosluvuksi on valmisteluaineistossa esitetty 11, 13 tai 16 kerrosta. Viereiset toimitilarakennukset ovat kuusi ja kahdeksan kerrosta korkeita. Tontin rakentamattomalla osalla on tällä hetkellä avaraa puistomaista tilaa, joka tuo vaihtelevuutta ja viihtyisyyttä alueelle sekä pehmentää toimistorakennusten ja asuntoalueen rajaa. Museo esittää, että täydennysrakentamisen tarvetta harkittaisiin ja alueen vähäisiä viheralueita pyrittäisiin säilyttämään. Mikäli tontille rakennetaan lisää, tulee uuden toimitilarakennuksen korkeus sopeuttaa lähemmäs viereisiä rakennuksia.

#### Salmisaari

Salmisaaren toimitila-alueelle suunnitellaan muutoksia suojaviheralueella sijaitseviin ajoyhteyksiin ja tonttien 7 ja 10 osalta korttelialueiden rajoihin sekä tontin 10 osalta kerros- ja rakennusaloihin sekä kerroslukuihin. Toimi-tila-alue rajautuu Salmisaaren RKY-alue-rajauksen ulkopuolelle. Mikäli suunnitellut muutokset eivät merkittävästi vaikuta alueen ympäristöön, ei museo näe niiden toteuttamiselle esteitä.

#### Lopuksi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan suunnitellut uudet korkeat toimitilarakennukset sijaitsevat Ruoholahden nykyisten asuinkerrostalojen pohjoispuolella, jolloin ne eivät merkittäväällä tavalla varjosta alueen asuinkortteleita. Helin & Co arkkitehtien päiväämättömässä Lepakon laajennus, konsepti -varjotutkielmassa on esitetty suunniteltujen



20.01.2023

rakennusten varjojen vaikutuksia lähiympäristöön kesäpäivänseisauksen sekä kevät-päiväntasauksen osalta. Museo katsoo, että kaava-alueelle suunniteltujen korkeiden rakennusten varjojen vaikutuksia tulee tarkastella myös syys- ja talvikuukausien osalta. Varjotutkielmasta ei myöskään käy ilmi, minkä korkuisiin rakennuksiin tutkielmat perustuvat. Erityisen haitallisina museo pitää Lapinlahden puistoalueen sekä Hietaniemen hautausmaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaille alueille aiheutuvaa varjostusta.

Havainnekuivissa esitetyt korkeat rakennukset näyttävät poikkeavan sekä korkeutensa että julkisivumateriaaleiltaan ympäristön muista toimitilarakennuksista. Lisäksi viitesuunnitelmissa Itämerentorille ja Lepakonaukiolle esitetyt huomattavan korkeat toimitilarakennukset muodostavat alueen muuhun rakennuskantaan verrattuna suhteettoman korkean ns. porttiaiheen. Korkeat tornimaiset uudisrakennukset muuttavat merkittävästi alueen maisemaa ja siluettia, minkä takia muutoksella olisi laajat vaikutukset kaupunkimaisemassa. Lisäksi rakennukset näkyisivät hallitsevasti suojelluille ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaille Lapinlahden sairaalan puistoalueelle sekä Hietaniemen hautausmaalle. Kaupunginmuseo katsoo, ettei asemakaavan lähtökohtia ole sopeutettu riittävässä määrin alueen ympäristöön ja viitesuunnitelmia tulisi muokata lähialueen arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt sekä Ruoholahden myöhempi asuin- ja toimitilarakentaminen huomioiden. Kaupunginmuseo haluaa kommentoida asemakaavaa suunnittelun edetessä.

Lisätiedot

Katariina Ruuska-Jauhijärvi, tutkija, puhelin: 09 310 36473  
katariina.ruuska-jauhijarvi(a)hel.fi

Kulttuuriympäristötiimi, kulttuuriympäristöpäällikkö



**Helsingin kaupunki**  
**Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala**  
Kulttuuripalvelukokonaisuus  
Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö  
**Kulttuuriympäristötiimi,**  
**kulttuuriympäristöpäällikkö**

**Lausunto**

7 (7)

20.01.2023

Sari Saresto  
kulttuuriympäristöpäällikkö

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

**Postiosoite**  
PL 17401  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kulttuurijavapaa-aika@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Aleksanterinkatu 16  
Helsinki 17

**Puhelin**  
+358 9 310 1060  
**Faksi**  
+358 9 310 36664

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
fi0680001200062637  
**Alv.nro**  
fi02012566