



2.2.2023

**Kaupunginmuseon lausunto Korkeavuorenkatu 45:n asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta**

HEL 2022-010973 T 10 03 03

Kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu on pyytänyt kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta Kaartinkaupungissa osoitteessa Korkeavuorenkatu 45. Museo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja lausuu kantanaan seuraavaa.

Asemakaavan muutos koskee yhtä tonttia osoitteessa Korkeavuorenkatu 45. Kaavaratkaisulla on tarkoitus mahdollistaa toimistotilan lisärakentaminen ja modernisointi. Sisäpihan puolen rakennusta on tarkoitus laajentaa ja korottaa kahdella kerroksella. Korotuksen räystäskorkeus ei ylitä naapurirakennusten räystäskorkeutta. Samalla sisäpiha muutetaan lasikattaiseksi valopihaksi. Kadunpuoleinen rakennus säilyy ennallaan ja sen suojelumerkintää päivitetään.

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia mm. kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön sekä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi.

Tontilla sijaitsee nykyisin 4-kerroksinen toimistotalo, joka koostuu vuonna 1913 valmistuneesta kadun puoleisesta rakennuksesta sekä vuonna 1984 valmistuneesta U:n muotoisesta pihasiipirakennuksesta. Arkkitehti A. A. Nybergin suunnittelema tyylliltään eklektistä myöhäisjugendia edustava rakennus korvasi sitä edeltäneen 3-kerroksisen puutalon. Rakennuksen tiloissa on ollut asuinhuoneistoja ja toimistotiloja,

Kohde saneerattiin kokonaan toimistorakennukseksi 1980-luvun alkupuolella, kun Arkkitehtitoimisto Simo Järvinen & Co suunnitteli koko sisäpihan piharakennuksen uudelleen. Rakennuksen sisäpiha muutettiin rakennuksen aikaisemmasta tyylistä poikkeavaksi, siellä olleet alkupe räiset rakennukset purettiin ja ne korvattiin uudella lasiseinäisellä ajanmukaisella uudisrakennuksella. Vanhan ja uuden rakennuksen välille rakennettiin kulkuyhteydet, jotka mukailivat uudisrakennuksen tyyliä. Uusi osa loi valoisampaa toimistotilaa ja lasilla haluttiin avartaa pientä sisäpihaa ja luoda kontrastia vanhaan rakennukseen. Vanhaan osaan jäi perinteisempiä pieniä, noin 1-2 hengen toimistohuoneita, kun taas uuteen osaan tuli avaraa avokonttoritilaa.



2.2.2023

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukana olleessa viitesuunnitelmassa rakennuksen pääkäyttötarkoituksena säilyy toimitilat ja Korkeavuorenkadun puoleiset katutaso-tilat säilytetään liiketilakäytössä. Määrävänä suunnitteluperiaatteena on säilyttää kadunpuoleinen rakennus pitkälti muuttumattomana ja keskittää muutokset sisäpihan puolelle 1980-luvun lisärakennusta muokkaamalla ja korottamalla, olevaa runkoa hyödyntäen.

Merkittävin vuonna 1913 valmistuneeseen rakennukseen kohdistuva muutos on nykyisen ullakotilan muuttaminen toimitilakäyttöön muokaten sisäpihan puoleisen kattolapteen kulmaa ja avaamalla siihen uusia kattoikkunoita. Korkeavuorenkadun puoleinen julkisivu säilyy suunnitelmassa nykyisellään ja vesikatto uusitaan tarpeen mukaan nykyistä vastaavaksi. Nykyinen sisäpiha tehdään lasikatteiseksi valopihaksi, vanhan ja uuden rakennusosan liike- ja toimitilakokonaisuutta yhdistämään. Valopihan muoto on optimoitu luonnonvalon saamisen kannalta: valopiha on pohjois-eteläsuuntainen jolloin luonnonvalo ulottuu päivän aikana mahdollisimman pitkälle alas sisäpihalle ja toimistokerroksiin. Tästä johtuen lisärakentaminen keskitetään vanhan 1980-luvun rungon kohdalle pihan yhdelle laidalle. Nykyisellään 4-kerroksista sisäpiharakennusta korotetaan 6-kerroksiseksi ja rakennusrunkoa kasvatetaan nykyisen sisäpihan suuntaan.

Korkeudestaan huolimatta lisärakentaminen ei näy alueleikkausten avulla tehtyjen tarkasteluiden perusteella kaupunkikuvassa katutasolle miltään suunnalta katsottuna. Myös viereisiä rakennuksia on korotettu viime vuosina siten, että tässä suunnitelmassa esitetty lisärakentaminen jää joka tapauksessa ympäröivän korkomaailman alapuolelle.

Viitesuunnitelma todentaakin sisäpihan korottamisen aktuaaliset maisemalliset vaikutukset. Mutta koska sisäpihan puolta poikkeuksellisesti korotetaan kadunvarren rakennusta korkeammaksi, on hanke kantakaupungissa siinä määrin erityinen, että tulisi myös arvioida laajemmat potentiaaliset seurausvaikutukset. Tämän johdosta vaikutusten arvioinnissa tulisikin tunnistaa muut vastaavan kaltaisten hankkeiden vaikutukset kantakaupungin alueella, jotta hankkeen mahdollisen ennakkotapauksen luonteesta ja reunaehdoista ollaan tarkemmin selvillä. Mikäli katsotaan ettei tällaista arviointia ole syytä tehdä tämän yksittäisen kaavahankkeen vaikutusten arvioinnin puitteissa, tulisi laajempi arviointi integroida ainakin Kantakaupungin asemakaavojen ajantasaisiin hankkeeseen.

Sisäpihan toimistorakennus on korkeatasoista 1980-luvun toimitila-arkkitehtuuria. Olisi hyvä, että toimistorakennuksen muokkauksessa hyödynnettäisiin nykyisen rakennuksen historiallista luonnetta, ja tuo-



## Helsingin kaupunki

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

## Lausunto

3 (3)

2.2.2023

taisiin esille kohteen kerroksellisuutta. Museo esittää, että muokkaus-suunnittelua tukemaan tulisi selvittää tarkemmin rakennuksen laadullisia arkkitehtonisia arvoja laatimalla kohteesta suppea rakennushistoriallinen selvitys.

Kadunpuoleisen jugend-rakennuksen nykyistä suojelumääräystä tulee laajentaa rakennuksen ainoaan säilyneeseen porrashuoneeseen sekä eteläiseen palomuriin. Tämän lisäksi rakennuksen alkuperäiset tulisijat tulee säilyttää.

### Lisätiedot

Juha Vuorinen, tutkija, puhelin: 310 36940  
juha.h.vuorinen(a)hel.fi

Sari Saresto  
kulttuuriympäristöpäällikkö