

KAMPIN ALUEITA JA LEPPÄSUON KORTTELI 411

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päivätty 31.10.2023

Diaarinumero HEL 2021-014348, (OAS HEL 2018-010520)

Hankenumero 4464_3, (OAS 4464_2)

Asemakaavakartta nro 12874

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

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin

4. kaupunginosan (Kamppi) kortteli-, puisto- ja katualueita 13.

kaupunginosan (Etu-Töölö) korttelin 411 tontteja 2, 4, 6, 8, 10 ja

12 sekä katualueita

Kaavan nimi:

Kampin alueita ja Leppäsuon kortteli 411

Laatija:

Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 18.12.2018

Kaupunkiympäristölautakunta:

Nähtävilläolo (MRL 65 §):

Kaupunkiympäristölautakunta / Asemakaavoituspalvelu:

Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto

Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Kaavamuutosalue sijaitsee Kampissa ja Leppäsuolla (Etu-Töölö), Kampin pohjoispuolella.



Kuva 1: Kaavamuutosalueen sijainti. Kampin asemakaavamuutos on ensimmäinen osa laajempaa kokonaisuutta: kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistaminen. Työtä ja sen rajausta esitellään tarkemmin liitemateriaalissa.



Kuva 2: Vanhojen asemakaavojen ajantasaistamistyön ensimmäinen asemakaavan muutos laaditaan Kampin ympäristöön. Punaisella rasterilla on esitetty ne alueet, joihin asemakaavan muutos kohdistuu. Asemakaavan muutos koskee Kampissa vain niitä alueita, joilla on tarve ajantasaistaa asemakaavat. Asemakaavan muutos ei koske muun muassa uusia asemakaavoja tai kehittämis- ja hankealueita.

Asemakaavan muutoksessa on mukana rajattu alue Etu-Töölön puolelta (osa korttelista 411 sekä siihen liittyviä katualueita) rakennuskiellosta nro 12802 johtuen.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Kerttu Kurki-Issakainen, johtava arkkitehti

Asemakaavoitus: Sinikka Lahti, tiimipäällikkö, kantakaupunki

Asemakaavoitus: Janne Prokkola, yksikön päällikkö, eteläinen yksikkö

Alueen kaavoittajat: Otso Huhtala ja Kajsa Lybeck, arkkitehdit

Kaavapiirtäminen: Päivi Kaartinen, suunnitteluassistentti

Liikenne- ja katusuunnittelu: Taneli Nissinen, johtava liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Anu Lamminpää, johtava maisema-arkkitehti

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Yleiskaava: Elina Luukkonen, erityisasiantuntija

Teknistoloudelliset asiat, ympäristöhäiriöt: Valtteri Lankiniemi, diplomi-insinööri, Anu Haahla, erityisasiantuntija, Mikko Juvonen, tiimipäällikkö

Paikkatietoselvitykset: Anni-Maria Räsänen, suunnittelija

Vuorovaikutus: Anu Hämäläinen, vuorovaikutusasiantuntija (viestintäpalvelut) 10/2022 asti, Kiia Koliseva viestintäasiantuntija)

Tilapalvelut: Heini Koskensalo-Kleemola, erityisasiantuntija

Maaomaisuuden kehittäminen: Peter Haaparinne, tiimipäällikkö
Kirsi Federlay, johtava tonttiasiamies

Rakennusvalvontapalvelut: Petri Neuvonen, tiimipäällikkö, Heli Virkamäki, tiimipäällikkö

Ympäristöpalvelut: Jenni Kuja-aro, johtava ympäristöasiantuntija

Ilmastoyksikkö: Susanna Kankaanpää, ympäristösuunnittelija

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Mikko Lindqvist, arkkitehti, Sari Saresto, kulttuuriympäristöpäällikkö

Kaupunginkanslia: Minna Maartola, kehityspäällikkö elinkeinopalvelut, Jukka Punamäki, senior adviser, matkailu

Muut viranomaistahot

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Doris Kalve, Hanna Riihinen

Museovirasto: Elisa El Harouny, intendentti

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY): Henrik Wager, Tuomas Autere, Veera Lyytikäinen, ylitarkastajat

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	7
Asemakaavan kuvaus	8
Tavoitteet	8
Lähtökohtia.....	10
Mitoitus.....	10
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	12
Liikenne.....	17
Palvelut	18
Esteettömyys.....	19
Maisema ja luonnonympäristö.....	19
Julkiset ulkotilat, virkistys- ja viherverkosto	20
Ilmastonmuutoksen torjunta ja kestävä kaupunkirakenne	21
Kaupunkikuva ja arvoympäristöt, suojelu	24
Yhdyskuntatekninen huolto ja tulvasuojaus.....	33
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	34
Ympäristöhäiriöt	34
Nimistö	39
Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto	39
Toteutus.....	55
Suunnittelun lähtökohdat.....	55
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet.....	69

Liitteet

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 21.4.2022
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Ote ajantasa-asemakaavasta
 - Rakennuskiellot kartalla
 - Kuvaliite suojelukohteista
- 4 Ullakkorakentamisen ohjeliite
- 5 Kampin arkkitehtuurin ominaispiirteet -selvitys

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
 - Kampin sisäpihojen toimitilainventointi (2022)
 - Kampin korttelipihojen tarkastelu
 - Vuorovaikutuskooste: Millainen on tulevaisuuden kantakaupunki?
 - Maankäytön keskustavision (KH 2021)
 - Opas korttelipihojen perustamiseksi, 2022
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee osaa Kampin kaupunginosasta sekä Leppäsuon korttelista 411 (Etu-Töölö) ja se pitää sisällään sekä korttelialueita että yleisiä alueita. Kampin asemakaavan muutos on ensimmäinen osa laajaa kantakaupungin vanhojen asemakaavojen ajantasaistamistyötä. Tavoitteena on päivittää alueiden vanhat asemakaavat siten, että ne ovat yhtenäiset ja niiden tiedot vastaavat nykyistä kaupunkirakennetta. Asemakaavan muutos ei koske täydennysrakentamisen hankkeita tai erillisiä kehittämiskohteita. Merkittävien muutosten hankkeet käsitellään tapauskohtaista harkintaa käyttäen ja vaikutukset arvioiden erillisinä asemakaavamuutoksina.

Kaavatyön taustalla ovat kantakaupungin eri aikakausien epäyhtenäiset, osin jopa 1800-luvulta peräisin olevat asemakaavat. Alueelle on tyypillistä, että osa toteutuneesta rakentamisesta ei vastaa asemakaavaa eivätkä kaavojen merkinnät, tavoitteet ja arvotukset ole keskenään yhtenäisiä. Vanhojen asemakaavojen puutteet vaikeuttavat alueiden käytön ja rakentamisen ohjaamista yhdenmukaisesti. Alueella on lisäksi voimassa runsaasti rakennuskieltoja sekä eri teemoja koskevia periaatepäätöksiä. Rakennuskiellot poistuvat kaavamuutoksen myötä. Ajantasaiset yhtenäiset asemakaavat mahdollistavat selkeät ja yhdenvertaiset lähtökohdat alueen kehittämiseksi.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kestävä, elinvoimainen, viihtyisä ja toimiva Kampi, jonka kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot ja ominaisuudet on turvattu. Kaavaratkaisu noudattaa toteutunutta rakentamisen määrää ja toiminnallista rakennetta sekä edistää kaupunkirakenteen toiminnallisen monipuolisuuden sekä kestävyys tavoitteita yleiskaavan ja kaupunkistrategian mukaisesti. Kaavamuutos perustuu voimassa olevaan rakennuslupatilanteeseen sekä huomioi poikkeuslupan saaneet muutokset. Muutosten lähtökohtana ovat olemassa olevat rakennukset. Rakennusten tarpeetonta purkamista rajoitetaan ja vähähiilisiä ja materiaaliviisaita ratkaisuja tuetaan. Suojelun ja kaupunkikuvallisten määräysten avulla varmistetaan merkittävien arvoympäristöjen sekä yksittäisten kohteiden säilyminen. Puistoja ja katupuurivejä suojellaan. Puistopinta-ala kasvaa Annankadun ja Kansakoulukadun risteykseen sijoittuvan Annanpuistikoksi nimetävän alueen verran 1 831 m².

Kampin asemakaavan muutos mahdollistaa jatkosuunnittelulle kokonaiskuvaan perustuvan, selkeän ja kiinteistön omistajia sekä toimijoita kohtaan yhdenvertaisen lähtökohdan ja tietopohjan tuleville muutoksille sujuvoittaen prosesseja. Kaavaratkaisu mahdollistaa erityyppisten toimitilojen ja palvelujen joustavaa sijoittamista, vaikutuksiltaan vähäisiä tilankäytön muutoksia ja kerrosalan lisäksi mahdollistettavia tiloja rakennusmassojen sisällä ja

maanalaisten tilojen osalta. Ullakkorakentaminen asuin- tai toimitalokäyttöön on kaavan reunaehtojen puitteissa mahdollista rakennusoikeuden sitä rajoittamatta.

Mikäli kiinteistöön ei haeta muutoslupia, kaavaratkaisun vaikutukset ovat vähäiset. Kiinteistöihin haettavissa muutoksissa asemakaava ohjaa muutosta yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti, turvaa arvoympäristöt sekä edellyttää kestävyyttä parantavia toimenpiteitä.

Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Helsingin kaupunki omistaa yleiset alueet. Korttelialueet ovat pääosin yksityisomistuksessa.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Vanhojen asemakaavojen päivitys nykytilanteen mukaiseksi

Kaavatyössä ajantasaistetaan erityyppiset, sisällöltään ja tavoitteiltaan osin vanhentuneet asemakaavat siten, että asemakaavan rakennusalat ja -oikeudet sekä käyttötarkoitukset kuvaavat tonttien toteutunutta, luparekisteritietojen mukaista tilannetta. Samalla yhtenäistetään eri aikakausina laadittujen asemakaavojen merkintöjä ja määräyksiä. Kaavamuutoksen myötä alueen rakennuskielet päättyvät.

Elinvoimaisuus, monipuolisuus ja laatu

Kaavaratkaisulla on tavoitteena mahdollistaa yleiskaavan ja kaupunkistrategian mukaisesti keskeisesti sijaitsevan Kampin koko seutua palveleva työpaikka- ja palvelurakenne sekä urbaani toiminnallinen monipuolisuus vapaa-ajan ja kulttuuritoimintoihin, ympärivuorokautisine toimintoihin sekä laadukas asuinympäristö.

Alueen asemakaavamuutos mahdollistaa pitkällä aikavälillä kaupunkirakenteen ja sen toimintojen hallitun kehittämisen ja alueen toiminnallisen muuntojoustavuuden, palvelujen joustavan sijoittamisen sekä olemassa olevissa rakennuksissa toiminnallisia joustoja ja rakennusoikeuden ylityksiä.

Arvoympäristöjen suojelu

Kaavatyön tavoitteena on turvata puisto-, rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittävien kaupunkikuvallisten kokonaisuuksien ja yksittäisten kohteiden keskeisten suojeluarvojen säilyminen täydentämällä ja yhdenmukaistamalla alue- ja kohdekohtaisia suojelumerkintöjä sekä kaupunkikuvaa ohjaavien määräysten avulla.

Kestävä kaupunkirakenne

Tavoitteena on ehkäistä haitallisia ilmastovaikutuksia ja parantaa kaupunkirakenteen kestävyyttä tukemalla olemassa olevan kaupunkirakenteen pitkiä elinkaaria ja sen kestävää ja tehokasta hyödyntämistä välttämällä tarpeetonta purkamista. Kokonaisratkaisu tukee seudun kestävää liikkumista ja alueella laadukasta kävelyympäristöä ja lähipalveluineen. Liikkumisintensiiviset toimintojen sijoittumismahdollisuudet hyvän joukkoliikennesaavutettavuuden alueella turvataan kestävää kaupunkirakennetta tukien. Kaavan tavoitteena on ylläpitää ja parantaa kaupunkirakenteen sopeutumiskykyä muuttuvissa ilmasto-olosuhteissa. Nykyinen kaupunkivihreä pyritään turvamaan ja sen määrää lisäämään. Kiinteistöjen muutosten yhteydessä tavoitellaan kaupunkirakenteen sopeutumiskyvyn parannuksia mm. lisäämällä kasvillisuutta ja läpäiseviä pintoja hulevesien hallitsemiseksi ja ylikuumenemisen ehkäisemiseksi.

Yhdenvertaisuus ja ennakoitavuus

Kaavaratkaisun tavoitteena on parantaa muutosten ja lupa- sekä kaavaprosessien ennakoitavuutta edistään alueen toimijoiden ja kiinteistönomistajien yhdenvertaista kohtelua yhdenmukaisilla, toteutuneeseen tilanteeseen perustuvilla, selkeillä asemakaavoilla. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa pientä, yleiskaavan toiminnallisia tavoitteita tukevaa joustoa ja ullakkorakentamista sekä sujuvoittaa ja selkeyttää rakentamisen ohjausta. Kaavatyön avulla luodaan samalla tietopohjaa tulevia muutoksia varten.

Kaupunkistrategia

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt Kasvun paikka -Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaupunkistrategiassa linjataan, että kaupunki edistää kaavoituksen keinoin sosiaalisesti, taloudellisesti ja ekologisesti kestävää kehitystä.

Strategian mukaan Helsingin keskusta on vetovoimainen Suomen suurin työpaikkojen, palveluiden, viihtymisen ja kulttuurin keskitymä. Tavoitteena on edistää keskustan työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensiteetin kasvua, tapahtumien edellytyksiä ja kulttuurin ja taiteen roolia keskustassa. Helsingin yöelämän ja yötalouden kehittämistä edistetään. Tavoitteena on hiilineutraali Helsinki.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista toimintojen sijoittelulla, mahdollistamalla työpaikkojen intensiteetin kasvun, yötalouden edistämisen sekä lähipalvelut ja tiloja monipuolisille toimijoille. Kaavaratkaisu turvaa alueen erityispiirteet ja edellyttää muutoksissa kestäviä, vähähiilisiä ratkaisuja ja sopeutumista edistäviä toimia.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavassa 2016 tavoitteena on vahvistaa keskustan ja kantakaupungin asemaa liike-elämän, kaupan, erikoistuneiden palveluiden ja työpaikkojen, matkailun, hallinnon, houkuttelevan asumisen sekä kulttuurin keskittymänä, jossa liikutaan kestävästi. Aluetta tulee kehittää monipuolisena, toiminnallisesti sekoittuneena alueena, jossa rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- ja toimitilakäyttöön. Alueella tulee ottaa huomioon kulttuuriympäristöt ja niiden ominaispiirteet sekä luonto- ja virkistysarvot.

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen. Asemakaavojen uudistamisen myötä voidaan varmistaa yleiskaavan keskusta-alueita koskevat keskeiset tavoitteet työpaikoista, palveluista, toiminnallisesta rakenteesta, käveltävästä ympäristöstä sekä turvata kulttuuriympäristöjen ja historiallisten kohteiden arvot.

Lähtökohtia

Kaava-alue on olemassa olevaa tiivistä keskusta- ja kantakaupunkialuetta sekä eri aikakausien kulttuurihistoriallisten kohteiden tihentymä ja arvokas kokonaisuus. Alue on Helsingin merkittävimpiä työpaikka- ja palvelukeskittymiä. Ajantasaistettavat asemakaavat ovat peräisin aina 1800-luvulta lähtien. Asemakaavan muutos ajantasaistaa vanhat, erityyppiset ja osin paikkaansa pitämättömät asemakaavat.

Kaava-alue liittyy lännessä liikekeskustaan rajautuen Mannerheimintiehen ja pohjoisessa Malminkatuun, Urho Kekkosen katuun ja Simonkatuun. Lisäksi rakennuskiellosta johtuen kaava-alueeseen kuuluu myös tontteja Etu-Töölön puolelta Leppäsuon korttelista 411 sekä niihin liittyviä katualueita.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 554 367 m².

Kaavamuutoksessa päivitetään 115 asemakaavaa. Kaava-alueella on 248 kpl tontteja ja 332 kpl olemassa olevia rakennuksia. Kortteleiden ja tonttien toteutunut tehokkuus kaava-alueella on keskimäärin noin 3,5. Toteutuneen tonttitehokkuuden vaihteluväli on 0,91–7,45 (12/2022) ja korttelitehokkuuden vaihteluväli 1,84–5,50 (1/2023). Kampissa on lisäksi käynnissä täydennysrakentamisen kohteita, jotka tulevat nostamaan paikoin tontti- ja korttelitehokkuuksia, mutta nämä hiljattain asemakaavoitetut kohteet eivät kuulu asemakaavamuutoksen alueelle.

Kampissa on noin 27 600 työpaikkaa (2020) ja noin 12 120 asukasta (2023). Kampi on Helsingin merkittävimpiä työpaikka-alueita

ja se on kaupunginosa, jossa on eniten työpaikkoja Helsingissä (2020). Kaava-alue on hieman suppeampi kuin Kampin kaupunginosa kokonaisuudessaan. Kampin asukasmäärä on ollut tasaisessa kasvussa 2000-luvulla koronapandemiaan asti. Erityistä kasvua on ollut kouluikäisissä ja senioreissa. Kasvun voidaan olettaa jatkuvan muutoshankkeiden ja lisärakentamisen myötä ellei asuntojen vajaakäyttö (asuinkäytössä) lisäänty tai asumisväljyys kasva huomattavasti. Lisäksi alueen käyttäjiä ovat monet alueella asioivat, vierailevat ja matkailijat. Alueella on monipuolisia palveluja, kulttuurin ja vapaa-ajan tiloja ja toimintoja, runsaasti yhdistyksiä sekä eri uskontokuntien tiloja sekä majoituspalveluita.

Kaavaratkaisun myötä tonttien rakennus- ja kerrosalat päivitetään vastaamaan toteutunutta tilannetta. Vanhoissa ajantasaistettavissa asemakaavoissa on yhteensä noin miljoona kerrosneliometriä. Vanhoissa kaavoissa on kuitenkin paljon kohteita, joissa kaikkia rakennuksia ei ole merkitty kaavaan, kerrosalaa ei ole määriteltä tai rakennusoikeuden ylitykset on sallittu toteutuneen mukaan. Alueella on myös toteutettu muutoksia poikkeusluvilla.

Asemakaavamuutoksessa on noin 1,27 miljoonaa kerrosneliometriä, mikä vastaa toteutunutta tilannetta. Kaavaratkaisun kerrosalatiiedot on poimittu rekisteritiedoista. Eri aikakausien laskentavoista johtuen kerrosaloissa voi olla vähäisiä eriävyyksiä nykyisiin laskentatapoihin verrattuna. Kaava kuitenkin rajaa muutokset olemassa oleviin rakennusmassoihin. Rakennusalueen rajat on laadittu toteutuneen tilanteen mukaisesti.

AK-korttelialueilla on yhteensä 283 305 k-m².

AL-korttelialueilla on yhteensä 322 990 k-m².

KA-korttelialueilla on yhteensä 139 395 k-m².

K-korttelialueilla on yhteensä 146 050 k-m².

K-1-korttelialueilla on yhteensä 322 050 k-m².

Y-korttelialueilla on yhteensä 43 135 k-m².

Y/s-korttelialueilla on yhteensä 6 320 k-m².

YOK-1-korttelialue yhteensä 4 325 k-m².

Yhteensä 1 267 570 k-m²

Kaavaratkaisu sallii toteutuneen asumisen myös muilla korttelialueilla sekä merkityn kerrosalan lisäksi joitakin vaikutuksiltaan vähäisiä kerrosalan ylityksiä olemassa olevissa rakennuksissa. Toimitilojen laajentamisen kellareissa tai maanalaisissa tiloissa sekä ullakkorakentamisen saa tehdä rakennusoikeuden sitä rajoitta-

matta. Mahdollisissa tulevissa poikkeamishakemuksissa rakennuksessa tapahtuvien muutosten laajuutta tulee peilata tarkistettuun kerrosalaan. Kokonaiskerrosalan tai käyttötarkoitusten osuuden muutos ei mahdollista kerrosalan sijoittamista olemassa olevien rakennusmassojen ulkopuolelle. Muutosten ja rakennusoikeyden ylitysten tulee tapahtua olemassa olevien rakennusrunkojen ja vesikattojen sisäpuolella tai maanalaisissa tiloissa. Kaavaratkaisun mahdollistama asumisen maksimi määrä on noin 560 000 k-m², jonka lisäksi on mahdollista rakentaa ullakkoasumista. Asuinkäyttöön rakennettavan ullakkorakentamisen määrää ei ole mahdollista arvioida ennakolta, sillä ullakkorakentaminen on kiinni yksityisistä taloyhtiöistä ja jokaisella kiinteistöllä on tapauskohtaiset mahdollisuudet toteuttaa ullakkoasumista.

Kaavaratkaisu sallii joitakin muutoksia olemassa olevien rakennusmassojen sisällä. Vaikutuksiltaan merkittävämmät muutokset eivät kuulu kaavaratkaisun piiriin, vaan ne käsitellään erillisillä hankekohtaisilla kaavamuutoksilla, jossa vaikutukset arvioidaan ja muutosehdotus vuorovaikutetaan.

Eri käyttötarkoitusten suhteet vastaavat toteutunutta nykytilannetta siten että K, K-1, KA ja AL -korttelialueilla toimitilojen määrää on tapauskohtaisesti mahdollista kasvattaa rakennusrungon sisällä, ullakolla ja maanalaisissa tiloissa. Asumisen määrää voidaan tapauskohtaisesti kasvattaa AK- ja AL-korttelialueilla ullakkorakentamisen keinoin.

Katu- ja aukioalueiden määrä pysyy toteutuneen mukaisena. Puistopinta-ala kasvaa Annankadun ja Kansakoulukadun risteykseen sijoittuvan Annanpuistikoksi nimettävän alueen verran 1 831 m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kamppi on sekä pääkaupungin että koko Suomen mittakaavassa taloudellisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävää aluetta, jonka tiiviiseen rakenteeseen kietoutuvat monet erilaiset intressit, arvot, rajoitukset ja paineet. Keskeisen, hyvin saavutettavan alueen tiloja ja toimintoja käyttävät laajasti myös alueen ulkopuoliset ihmiset seudulla. Myös alueen laadukkaat julkiset ulkotilat palvelevat laajaa käyttäjäkuntaa ja mahdollistavat erilaisia tapahtumia.

Kamppi on toiminnallisesti sekoittunutta kaupunkirakennetta ja työpaikkamääriltään Helsingin suurin sekä merkittävä palvelukeskittymä, joka palvelee koko seutua. Alueella on paljon erikoiskaupan, yhdistysten, viihteen, kulttuurin ja vapaa-ajan toimijoita. Alueella on runsaasti hotelli- ja majoitustiloja ja yli pari sataa asuntoa pysyvästi majoituskäytössä (2021).

Alueen toimistotilan kysynnän ennakoidaan jatkuvan vahvana jatkossakin. Alueelta on 2000-luvulla poistunut merkittävä määrä toimistotilaa konversioiden myötä. Toimisto- ja työtilan kokonaismäärä on supistunut 74 000 k-m² 2002–2021.

Kamppi on yksi Helsingin tiiveimmin rakennetuista urbaaneista alueista. Rakentamisen tehokkuus on korkea huolimatta rakennusten maltillisesta korkeudesta. Kantakaupungin laajetessa entisille satama-alueille Kamppi ja sen reuna-alueet ovat muuttuneet entistä keskeisimmiksi. Kamppi pitää sisällään vahvasti toimitilavaltaisia ja toisaalta asuinvaltaisempia aluekokonaisuuksia. Kokonaisuus on toiminnallisesti monipuolinen. Aluetta kehitetään yhteistyössä kiinteistönomistajien kanssa ja sinne on suunnitteilla muun muassa uutta asumista, hotelleja ja toimitiloja erillisin kaavahankkein.

Alue on ajallisesti monikerroksinen ja sisältää huomattavan määrän arvokohteita. Korttelirakenne koostuu pääosin tiivistä umpikortteleista, joissa rakennukset on kadun puolella rakennettu kiinni tontin rajaan asti. Ensimmäisten kerrosten vaihtelevat kivijalkatilat tarjoavat monipuolisia toimintamahdollisuuksia eri kokoisille toimijoille ja palveluille. Puolijulkinen maantasokerros palveluineen ja ravintoloineen on silmäkorkeudelta rikas, korostaa urbaanin kaupunkiympäristön käveltävää luonnetta ja tarjoaa erilaisille yrityksille tiloja keskeiseltä sijainnilta.

Korttelit jakaantuvat erillisiin pieniin tontteihin, joiden pihatilat ovat pääosin niukkoja ja sisältävät vain vähän puita tai istutuksia. Tonteilla korttelipihojen puolella on usein rakennusten pihasiipiä tai kokonaan erillisiä piharakennuksia, joita ei usein ole merkitty vanhoihin asemakaavoihin. Joissain tapauksissa piharakennukset ovat kadun puolen rakennusta vanhempia.

Kaava-alueen rakennuskiellot ja vanhojen asemakaavojen toteutuneita alhaisemmat rakennusoikeuden määrät ovat rajoittaneet alueella rakennusten purkavaa saneerausta. Käyttötarkoituksia on muutettu runsaasti erityisesti asumiseen ja hotelleiksi. Alueella on tehty muutoksia poikkeusluvin, joista on sovittu, että ne vahvistetaan asemakaavalla.

Kaavaratkaisun periaatteellinen lähtökohta

Kaavaratkaisussa asemakaavat muutetaan vastaamaan toteutunutta tilannetta. Vaikutuksiltaan vähäiset, yleiskaavan mukaiset muutokset ja rakennusoikeuden ylitykset olemassa olevissa kiinteistöissä ovat paikoin mahdollisia. Toimitiloja koskevia käyttötarkoituksia laajennetaan ja yhtenäistetään. Palveluiden sijoittumista sujuvoitetaan sallimalla niitä laajasti korttelialueille. Kaikki nykyisten rakennuslupien mukaiset toteutuneet toiminnot sallitaan. Esimerkiksi asumisen kokonaismäärä alueella voi siten olla kaavan

osoittamaan kerrosalaa suurempi. Aiemmin poikkeusluvilla tehdyt muutokset huomioidaan kaavan käyttötarkoituksissa.

Rakennusalat

Rakennusalat laaditaan olemassa olevien rakennusmassojen mukaisesti. Voimassa olevissa kaavoissa merkittävä osa rakentamisesta on rakennusalojen ulkopuolella.

Rakennusmassat

Asemakaava perustuu olemassa oleviin rakennusmassoihin eli olemassa olevien rakennusten kokoon ja hahmoon. Kaavamuu- tokseen ei ole merkitty rakennusten kerrosten lukumäärää. Ker- roksia on tulkittu eri aikakausina eri tavoin. Asemakaavan muutos määrittelee rakentamisen määrän kerrosalan, rakennusalueen ra- jojen ja kaupunkikuvallisten määräysten avulla. Suojelluissa ra- kennuksissa muutosten tulee tapahtua rakennusmassojen ja vesi- kattojen sisäpuolella. Suojelemattomissa rakennuksissa muutok- set sekä uudisrakentamiseen verrattavat rakennuskohteet raja- taan viereisten olemassa olevien rakennusten räystä- ja katto- korkeuksiin tai korvattavan rakennuksen rakennusmassan kokoon ja korkoon. Kaavaratkaisu mahdollistaa kellareiden ja maanlaisten tilojen nykyisen laajuuden. Pihan puolella muutosten tulee lisäksi jäädä alle kadunvarsirakennuksen räystäskoron ja olla vaaranta- matta ympäröivien asukkaiden valonsaantia.

Rakennusoikeudet

Rakennusoikeudet korjataan vastaamaan rekisteritietojen ja ra- kennuslupien mukaista kerrosalaa niiltä osin kuin nykyisten kaa- vojien rakennusoikeus puuttuu tai on toteutuneeseen nähden liian alhainen. Tonteilla, joilla rakennusoikeutta on käyttämättä, mutta se ei olisi voimassa olevan päivitetävän vanhan kaavan mukaan mahdollista hyödyntää, kaava laaditaan toteutuneen mukaan. En- nen käyttämättömän rakennusoikeiden hyödyntämistä tulee tar- kistaa kiinteistön toteutunut kerrosalan määrä. Vanhoissa rekiste- ritiedoissa saattaa olla puutteita toteutuneeseen nähden. Kaava- ratkaisua laadittaessa puutteita on korjattu joissakin sellaisissa yksittäistapauksista, joissa rekisteritiedoissa on näyttänyt olevan puutteita. Sekä asuin- että toimitilojen sijoittaminen olemassa ole- ville ullakoille on tapauskohtaisesti mahdollista rakennusoikeuden sitä rajoittamatta kaavamääräysten ja liitteenä olevan ullakko-oh- jeistuksen mukaisesti.

Käyttötarkoitukset

Käyttötarkoitukset on laadittu vastaamaan rakennuslupien mu- kaista toteutunutta nykytilannetta. Tilannetta on tarkasteltu vuo- sien 2022 ja 2023 rekisteritietojen pohjalta käyttötarkoitusten ja

huoneistoalaosuuksien pohjalta. Kaava mahdollistaa hybridikäyttöisiä rakennuksia. Joustomahdollisuutta on yleiskaavan määräysten mukaisesti siten, että liikekeskustan puolella työpaikkojen ja palvelujen osuutta on mahdollista kasvattaa. Asumista voidaan lisätä ullakkorakentamisen keinoin AK-, AL- ja KA-korttelialueilla. Olemassa olevat toteutuneet rakennusluvan mukaiset asunnot ja muut toiminnot sallitaan kaikilla korttelialueilla huolimatta kaavamerkinnoistä. Ensimmäiset kerrokset tai maantasokerrokset tulee varata liike-, palvelu- tai muuhun toimitilakäyttöön. AK- ja AL-korttelialueilla on mahdollista sijoittaa asumisen apu- ja varastotiloja sekä polkupyöräsäilytystä pihasiipien ja -rakennusten maantasokerrokseen. Majoitus- ja hotellitoimintaa on rajattu nykyisille sijainneille. Erilaisia yksityiskohtaisia käyttötarkoituserkinnoitä on aiempaa vähemmän ja toimitilojen sekä yleisten rakennusten korttelialueiden käyttötarkoituserkinnot ovat aiempaa sallivampia. Kaikki ne yleisten rakennusten korttelialueet säilytetään, joissa on vielä julkisluonteisia toimintoja.

Useita käyttötarkoituksia sisältävien tonttien käyttötarkoitukset ovat määräytyneet muun muassa vertaamalla rekisteritietojen mukaista toteutunutta asuinhuoneistoalaa tontin kerrosalaan. Rajatapauksissa käyttötarkoitukseen vaikuttavat myös yleiskaavan merkinnot sekä tontin sijainti kaupunkirakenteen toiminnallisessa kokonaisuudessa.

Karkea kaaviomainen jaottelu korttelialueittain:

AK Asuinkerrostalojen korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa myös erityisasumista. Majoitustoimintaa ei sallita. Kivijalassa tulee olla toimitilaa. Rakennuksen pihasiivissä ja -rakennuksissa saa olla myös yhteistiloja ja polkupyöräsäilytys.

K	AK
---	----

AL Asuin- ja toimitilarakennusten korttelialue. Korttelialueella vähintään 1/3 tontin kerrosalasta tulee olla liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilaa tai häiriötä aiheuttamatonta tuotantotilaa. Majoitustoimintaa ei sallita.

1/3 K	1/3 K/AK	1/3 AK
-------	----------	--------

KA Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa asumista. Korttelialueella vähintään 2/3 tontin kerrosalasta tulee osoittaa liike-, palvelu- ja/tai toimitilakäyttöön. Asuminen tulee ensisijaisesti sijoittaa ylimpiin kerroksiin tai pihan puolelle. Majoitustoimintaa ei sallita.

2/3 K	1/3 K/AK
-------	----------

K Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa myös hotellin, palveluja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta tuotantoa.

100 % K

K-1 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa palveluja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta tuotantoa. Majoitustoimintaa ei sallita.

100 % K

Y Yleisten rakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa julkisia palveluja ja toimintoja (esimerkiksi kirkot, oppilaitokset, päiväkodit, teatterit, sote-rakennukset jne.).

100 % Y

YOK-1 Opintotarkoituksia palveleva toimitilojen ja kokoontumistilojen korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa lisäksi enintään 1 200 k-m² asuntolamajoitusta opiskelijoiden käyttöön. Kyseessä on osakuntatalo.

Y

AKS

Kaikilla korttelialueilla (kaavaehdotusvaihe):

K-, K-1-, KA- ja AL-korttelialueilla kaavamuutosta edeltäneen rakennusluvan mukaiset toteutuneet asunnot aputiloineen on sallittu ja ne saavat ylittää korttelialueella sallitun asuinkerrosalan enimmäisosuuden olemassa olevissa rakennuksissa.

Y-tontteja lukuun ottamatta kaikilla korttelialueilla ensimmäinen tai maantasokerros tulee varata liike-, palvelu- tai muuhun toimitilakäyttöön. Kivijalassa tulee olla kadun suuntaan ulospäin aukeavia tiloja ja uudisrakentamiseen verrattavissa muutoksissa tai muussa kadunvarteen sijoittuvan rakennuksen laajoissa muutoshankkeissa edellytetään maantasokerroksen varustamista siten, että vähintään yhden rakennuksen omalla ovella kadulle avautuvista katutasen kivijalkaliiketiloista tulee mahdollistaa ravintolatoiminta (rasvanerottelukaivot, ilmanvaihto).

AK- ja AL-korttelialueilla piharakennusten ja rakennusten pihasiipien ensimmäisiin kerroksiin saa toimitilojen ohella sijoittaa asukaisen yhteis-, varasto- ja kierrätystiloja sekä polkupyörien säilytystiloja. Olemassa olevat rakennusluvan mukaiset asunnot on sallittu kaikilla korttelialueilla. Erityisasuminen on sallittu asuinrakentamisen korttelialueilla.

Liike- ja toimitiloja saa laajentaa olemassa olevan rakennusmassan sisällä, kellareissa ja maanalaisissa tiloissa rakennusoikeuden sitä estämättä silloin, kun muutos ei heikennä asumisen laatua, vähennä asukaskohtaisten varasto- ja yhteistilojen määrää, aiheuta häiriötä tai vaaranna ympäristön kulttuurihistoriallisia arvoja. Häiriötä aiheuttamaton pientuotanto ja palvelut sallittu ympäristöhäiriöt huomioiden. Toimintojen sijoittelussa tulee varmistaa käyttötarkoituksen mukainen ympäristöhaitoilta suojautuminen.

AK, AL ja KA -korttelialueilla ullakkoasuntoja saa sijoittaa olemassa olevan vesikaton sisään rakennusoikeuden sitä rajoittamatta, jos kaavamääräykset sen sallivat ja kun kaavaselostuksen liitteenä olevat reunaehdot täyttyvät tapauskohtaisen harkinnan perusteella. Reunaehdot sovelletaan myös toimitilojen sijoittamiseen ullakolle muilla korttelialueilla.

Rakennusten olemassa olevat kokoontumistiloiksi rakennetut salitilat tulee säilyttää alueelle ominaisen monipuolisen toiminnallisen rakenteen säilyttämiseksi.

Liikenne

Lähtökohdat

Jalankulku

Kamppi on jalankulkuympäristöltään hyvin suunnistettavaa selkeän ruutukaavarakenteen myötä. Kampin kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, korkealuokkaiset julkiset ulkotilat, kivijalan yksityisten ja julkisten palveluiden runsaus ja ihmisten määrä kaduilla tekevät jalankulkijan kokemuksesta monipuolisen. Jalankulku on vilkkainta kaava-alueen itäisissä osissa. Kalevankatu on merkitty kävelykaduksi Yrjönkadun ja Mannerheimintien välillä. Yrjönkatu Kalevankadun pohjoispuolella ja Eerikinkatu Fredrikinkadun itäpuolella ovat jalankulkupainotteisia katuja.

Pyöräliikenne

Pyöräliikenteen tavoiteverkko halkoo kaava-alueita poikittain Eerikinkadulla, Lönnrotinkadulla ja Bulevardilla. Näitä kohtisuoraan tavoiteverkon reitit kulkevat Fredrikinkadulla ja Albertinkadulla. Tavoiteverkon toteuttaminen on kesken ja pääreiteistä vain Bulevardilla on toteutettu pyörätiet. Muilla alueen kaduilla pyöräliikenne jakaa moottoriajoneuvojen kanssa saman tilan. Kaava-alueen ulkorajoja noudattaen kulkee pyörätiet Mannerheimintiellä, Hietalahdenrannassa sekä Baana vanhassa ratakuilussa.

Julkinen liikenne

Kamppi kuuluu joukkoliikennesaavutettavuudeltaan Helsingin saavutettavimpiin alueisiin kaupungin sisäisten, seudullisten ja

valtakunnallisten yhteyksien osalta. Helsingin päärautatieasema on kohtuullisella kävelyetäisyydellä lähes koko alueelta. Kampissa on metroasema ja valtakunnallinen bussiterminaali Kampin keskuksessa. Monipuoliset raitioliikenneyhteydet kulkevat Kampin alueella ja alueen reunoilla. Alueen läpi kulkee lisäksi runkobussi-liikenne Fredrikinkadulla ja Albertinkadulla. Kampin keskuksessa sijaitsee HSL-bussiliikenteen terminaali.

Autoliikenne

Kamppia rajaavat vilkasliikenteiset pää- ja kokoojakadut Mannerheimintie, Pohjoinen ja Eteläinen Rautatiekatu, Mechelininkatu, Hietalahdenranta ja Uudenmaankatu. Kampin läpikulkevista kaaduista suurimmat liikennemäärät ovat Lönnotinkadulla, Fredrikinkadulla ja Albertinkadulla.

Kampin alueella on tonteilla, yleisillä alueilla ja pysäköintilaitoksissa yhteensä noin 6 800 pysäköintipaikkaa, joista noin 2 650 sijaitsee tonteilla, 1 950 yleisillä alueilla ja 2 200 yleisissä pysäköintilaitoksissa. Tonteilla sijaitsevista autopaikoista noin 1 850 sijoittuu maanalaisiin laitoksiin tai autotalleihin. Kortteleiden piha-alueilla on satoja autopaikkoja, joista erityisesti asuintonteilla osa on luvattomia ja sekä vanhan asemakaavan että kaavaratkaisun vastaisia. Yleisten alueiden autopaikoista 1 400 on osoitettu asukas-pysäköintiin ja 320 paikkaa asiointille. Lisäksi 220 autopaikkaa on vapaassa pysäköinnissä iltaisin ja öisin, mutta päivisin pysäköinti-kiellossa.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta katualueiden järjestelyihin. Kaavaratkaisun myötä jalankulun, pyörä- ja joukkoliikenteen sekä yleisten alueiden autoliikenteen järjestelyt säilyvät ennallaan. Kaavan katualuumerkintä mahdollistaa jatkosuunnittelun ja tarvittaessa uudet liikennejärjestelyt.

Autojen pysäköintipaikat tonteilla tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen, tontin maanalaisiin pysäköintiloihin tai olemassa oleviin autotalleihin. AK- ja AL-korttelialueilla ei saa sijoittaa autopaikkoja piha-alueille. AK-, AL- ja KA-tontille saa sijoittaa asukkaiden yhteiskäyttöisen latauspisteen sähköautolle, mikäli vähintään kolmasosa piha-alueesta on istutettua läpäisevää pintaa.

Palvelut

Lähtökohdat

Kampissa on runsaasti yksityisiä ja julkisia palveluja ja korkealaatuisia julkisia ulkotiloja, jotka hyvän saavutettavuutensa ansioista palvelevat suurta, alueen ulkopuolelle ulottuvaa käyttäjäkuntaa.

Alueella on mm. kouluja, päiväkoteja, teatteri, uimahalli, gallerioita, harrastamisen, viihteen ja yöelämän toimintoja, eri uskonto-kuntien ja seurakuntien tiloja sekä erilaisten yritysten ja yhteisöjen tiloja, jotka tarjoavat monipuolisia palveluita. Tilat sijoittuvat sekä omille tonteilleen että rakennusten maantasokerrokseen kadun ja pihan puolille. Alueella on useita kokoontumiskäytössä olevia salitiloja, jotka luovat puitteet moninaisille vapaa-ajantoiminnoille, yksityisille tapahtumille, koulutuksille ja yritysten tilaisuuksille.

Kaavaratkaisu

Kaavan käyttötarkoituksmerkinnöillä mahdollistetaan monipuolinen toiminnallinen palvelurakenne ja lähipalvelut.

Tiloja uusille palveluille pyritään mahdollistamaan sallimalla yksityiset ja julkiset palvelut muidenkin toimintojen korttelialueilla ja asuinkortteleiden maantasokerroksissa, silloin kun se on mahdollista toteuttaa kaupunkirakenteen, rakennuksen arkkitehtuurin ja ympäristöhäiriöiden näkökulmasta.

Asemakaavan muutoksessa säilytetään kaikki julkisen rakentamisen Y-tontit, joille ei ole jo tehty muutoksia esimerkiksi poikkeusluvalla.

Olemassa olevat salitilat tulee säilyttää toiminnallisen monipuolisuuden sekä tapahtumien toimintaedellytysten varmistamiseksi.

Nykyiset julkiset ulkotilat puistoineen ja aukioineen säilytetään ja niihin laaditaan tarvittavat suojelumääräykset.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta kantakaupungille tyypillistä aluetta.

Maisema ja luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaava-alue on kokonaisuudessaan tiiviisti rakennettua ihmisen muokkaamaa ympäristöä. Kampin kaupunginosa sijaitsee Helsinginniemen meren ympäröivällä pääosin kallioisella selännealueella. Painanteita on rakentamisen yhteydessä täytetty ja kallio-alueita on tasattu.

Muistumia alueen luonnonympäristöstä on havaittavissa alueen topografiasta. Kampin alue nousee Mannerheimintien katulinjasta noin +7 m m.p.y. kohti Annankatu ja Fredrikinkatua, korkeimmillaan noin tasolle +20 m m.p.y. ja laskee taas Lönnrotinkadun ja Lapinlahdenkadun suuntaan noin tasolle +11 m m.p.y. Selänteen lakialue sijaitsee Fredrikinkadun ja Annankadun välillä. Varsi-

naista luonnonympäristöä ei alueella ole. Meren läheisyys vaikuttaa alueen pienilmastoon. Meri näkyy myös pitkien katuakselien päätteenä Hietalahdenrannassa.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu on nykytilanteen mukainen eikä mahdollista alueelle merkittävää muutosta.

Julkiset ulkotilat, virkistys- ja viherverkosto

Lähtökohdat

Kampissa on korkealuokkaisia julkisia ulkotiloja, merkittäviä historiallisia puistoja ja aukioita, jotka palvelevat sekä alueen asukkaita ja toimijoita että laajemmin kaupunkilaisia ja alueella vierailevia. Kampin puisto-, katu- ja aukiotilojen käyttöasteet ovat korkeita. Julkiset ulkotilat toimivat sekä kaupunkielämän näyttämöinä, virkistysalueina että tuottavat ekosysteemipalveluja. Puistojen rinnalla vihreyttä on lähinnä katupuiden muodossa, joista merkittävimpin puistokatu on Bulevardi. Myös katutilaan rajautuvilla tontinosilla, joilla kasvaa kookkaita puita, on suuri kaupunkikuvallinen merkitys. Aukiot ja katutilat ovat pääosin kivisiä. Katutilat ovat tiiviitä. Rajattuun tilaan kohdistuu paljon erilaisia käyttöpaineita eri liikku- mismuodoista erilaisiin urbaanin elämän toimintoihin.

Keskustan ruutukaava-alueen puistot sijaitsevat yksittäisinä korttelirakenteen lomassa ja ne ovat pääasiassa arvoympäristöjä. Puistojen merkitys tiiviisti rakennetussa ympäristössä on tärkeä.

Kantakaupungin virkistysreiteistä tärkein on Helsingin rantoja kiertävä päärantareitti, joka on osa kaupungin viherverkostorunkoa. Kampin kaupunginosa liittyy rantaan katujen viherverkostoa täydentävien yhteyksien avulla, joista tärkeimmät ovat Eerikinkatu, Salomonkadun kävelyakseli, Fredrikinkatu sekä Abrahaminkatu. Alue rajautuu myös vanhassa ratatunnelissa kulkevaan pyöräilyn pääverkoston baanaan. Hietalahdenrannan ja Erottajan välinen Bulevardin puistokatu on luokiteltu viherlinjayhteydeksi, joka yhdistää rannan Esplanadin puiston kautta Kauppatorille.

Kaava-alueella sijaitseva Vanha kirkkopuisto ja Lönnrotinpuistikko ovat alueen arvokkaimmat puistot. Lastenlehdonpuisto on luokiteltu kaupunginosapuistoksi ja sen palveluihin kuuluvat leikkipaikkojen lisäksi pieni pelinurmi ja city-wc. Lapinlahdenpuistossa on koirapuisto ja city-wc.

Alueen puistojen virkistyskokemusta heikentävät osin katujen melu ja pienhiukkaset. Puistojen kaupunkikuvallista ja puistohistoriallista arvoa on heikentänyt paikoin niiden reunoille tehdyt kaupungin muuhun infrastruktuuriin liittyvät rakennelmat. Erityisesti Lapinlahdenpuistikon reunalle on rakennettu muuntamo sekä

maanalaisen rakentamiseen liittyviä ilmavaihto ja pelastustierakennelma.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu säilyttää olemassa olevat puistot ja aukiot sekä ja turvaa historiallisten katu-, aukio- ja puistoympäristöjen arvot osoittamalla niille kohdekohtaisia suojelumerkintöjä.

Nykyinen kaupunkivihreä pyritään turvaamaan ja sen määrää lisäämään. Kansakoulukadun ja Annankadun risteyksessä sijaitseva alue muuttuu kaavassa VP-merkinnällä puistoksi. Vanhassa asemakaavassa alueella oli tarkemmin määrittelemätön ”Lekplats”. Tältä osin alueen puistopinta-ala kasvaa 1 831 m². Alue voi toimia jatkossakin Annantalon toimintaa tukien. Lisäksi Annanpuistikoksi nimettävä alue voi toimia julkisena puistona.

Asemakaavassa osoitetaan säilytettäviä tai uudistettavia puuri-vejä alueen kulttuurihistoria huomioiden. Bulevardi hierarkkisesti merkittävänä kaupunkirakenteellisena historiallisena puistokatuna säilytetään.

Bulevardi ja Fredrikinkatu on kaavassa huomioitu erillisillä kaavamääräyksillä merkittävinä kaupunkitiloina. Suojelun periaatteista kerrotaan Kaupunkikuva ja arvoympäristöt, suojelu -kappaleessa. Puistojen ja aukioiden säilyttämisen lisäksi katumiljöön ominaispiirteiden vaaliminen kaupungin viherverkostorungon osina olevilla Bulevardin viherlinjayhteydellä ja viherverkostoa täydentävällä yhteydellä Fredrikinkadulla tukevat siten laadukasta jalankulkuympäristöä viher- ja virkistysverkoston näkökulmasta.

Ilmastonmuutoksen torjunta ja kestävä kaupunkirakenne

Lähtökohdat

Tiivis kaupunkirakenne luo sekä etuja että haasteita. Ilmastonmuutoksen hillinnän kannalta toimintojen sijoittelu kestävästi kaupunkiseudulla joukkoliikenteen äärelle, kaupunkirakenteen eri osien pitkät elinkaaret ja olemassa olevan rakennuskannan hyödyntäminen, hiilipiikkien ehkäisy, käveltävä ympäristö, kestävät liikkumismuodot ja liikkumisen tarpeen väheneminen toiminnallisesti rikkaassa ympäristössä ovat etuja.

Ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta Kamppi on haastava alue. Tiiviinä urbaanina alueena Kamppi on altis mm. ylikuumenemiselle ja hulevesitulvariskeille. Ennusteiden mukaan tilanne voi muuttua jatkossa entistä haastavammaksi. Alueella on pääosin sekaviemäröinti. Korttelialueilla on vain vähän sopeutumiskykyä vahvistavaa kasvillisuutta ja läpäiseviä pintoja. Tilaa uusille ratkaisuille on niukasti myös julkisissa ulkotiloissa. Alueelle on tyypillistä tiiviin, historiallisen kaupunkirakenteen synnyttämät haasteet ja

tilan niukkuus hulevesiratkaisuille, kasvillisuudelle ja kestäville liikkumISRatkaisuille. Monet alueen vanhoista asemakaavoista edellyttävät vehreitä korttelipihearatkaisuja, jotka voisivat nykyinäkökulmasta edistää kestävyyttä ja parantaa resilienssiä, mutta vihreät tai maanvaraisten pihat ovat nykyisellään toteutuneet vain hyvin harvoissa kohteissa. Tyypillisesti kortteleiden melko täyteen rakennetut sisäpihat ovat asfaltoituja ja osin laittomassa pysäköintikäytössä. Tonteilla ja yleisillä alueilla olevien kasvipeittoisten alueiden sekä yksittäisten suurten puiden rooli on siksi merkittävä.

Kaava-alueen monipuolinen ja tiivis kaupunkirakenne palveluineen ja työpaikkoineen hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä tukee kestäviä liikkumistapoja seudun tasolla. Toiminnallinen monipuolisuus vähentää liikkumisen tarvetta sekä mahdollistaa esimerkiksi jakamistalouden palvelut. Vanhat kaksitasoiset asemakaavat ovat ehkäisseet monin paikoin rakennuskannan tarpeetonta purkamista, vaikka se voi olla korkean tuottavuuden arvoalueella houkutteleva vaihtoehto kiinteistöjen korjaamiselle ja modernisoinnille. Vanhoissa rakennuksissa on myös massiivirakenteita ja rakennus/tilatypologioita, jotka voivat tukea elinkaarikestävyyttä ja ilmasto-olosuhteisiin sopeutumista. Purkamista rajoittavista eduista huolimatta vanhojen kaksitasoisten asemakaavojen logiikka aiheuttaa muuttuvassa nykyrakenteessa muita haasteita, minkä vuoksi asemakaavat on syytä ajantasaistaa.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa liikkumisintensiiviset toiminnot kuten työpaikat sekä arjen ja vapaa-ajan palvelut mahdollistetaan hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle. Tämä tukee seudun mittakaavassa kestäväää kaupunkirakennetta ja liikkumista. Laadukkaan kaupunkikuvan, kivijalkarakenteen, arvokkaiden ominaispiirteiden ja muun muassa katupuurivien säilyminen turvataan kaavamääräyksiin, mikä vahvistaa Kampia houkuttelevana jalankulkuympäristönä.

Kaavaratkaisu mahdollistaa kaupunkirakenteen monipuolisen toiminnallisen kokonaisuuden sekä aiempaa joustavammin erityyppisten toimitilojen ja palveluiden sijoittumista korttelialueille. Kaavaratkaisu sallii pieniä joustoja (rakennusvaipan sisällä, ullakolla ja maanalaisissa tiloissa), joilla tuetaan rakennusten pitkää elinkaarta toimintojen muuttuessa. Ratkaisut tukevat lähipalveluiden sijoittamista. Kaavaratkaisu edellyttää laadukkaita ja korkeatasoisia ratkaisuja. Laatu on kestävyyttä.

Kaavaratkaisu pyrkii minimoimaan hiilijalanjäljen hillitsemällä ensisijaisesti rakennusten purkamista sekä asettamalla vaatimuksia uudisrakentamiseen verrattaville muutoksille. Arvokkaat kohteet saavat suojelumerkin. Suojelemattomien rakennusten purkaminen on mahdollista vain erityisistä syistä tai silloin kun sillä saavutetaan kestävämpi ratkaisu jo lähitulevaisuuden ilmastotavoitteiden näkökulmasta. Mikäli rakennetaan uudisasuinkerrostalo, siltä

vaaditaan hiilijalanjälkiohjeavossa pysymistä. Ohjeavon tason määrittelee kaupunkiympäristölautakunta. Uudisrakentamiseen verrattavissa olevilta toimitiloilta (muut kuin asuinrakennukset) vaaditaan, että energiatehokkuuden tulee olla vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevissa säädöksissä kyseiselle käyttötarkoituluokalle energiatehokkuuden vähimmäistasoksi on asetettu. Lisäksi kaavaratkaisu edellyttää, että uudisrakentamiseen verrattavassa toimitilahankkeissa runkorakenteen tulee mitoitukseltaan mahdollistaa muuntojoustavia ratkaisuja erityyppisten toimitilojen ja palveluiden monipuolisiin käyttöihin. Kaikessa rakentamisessa tulee käyttää vähähiilisiä ja mahdollisuuksien mukaan kierrätettyjä rakennusmateriaaleja.

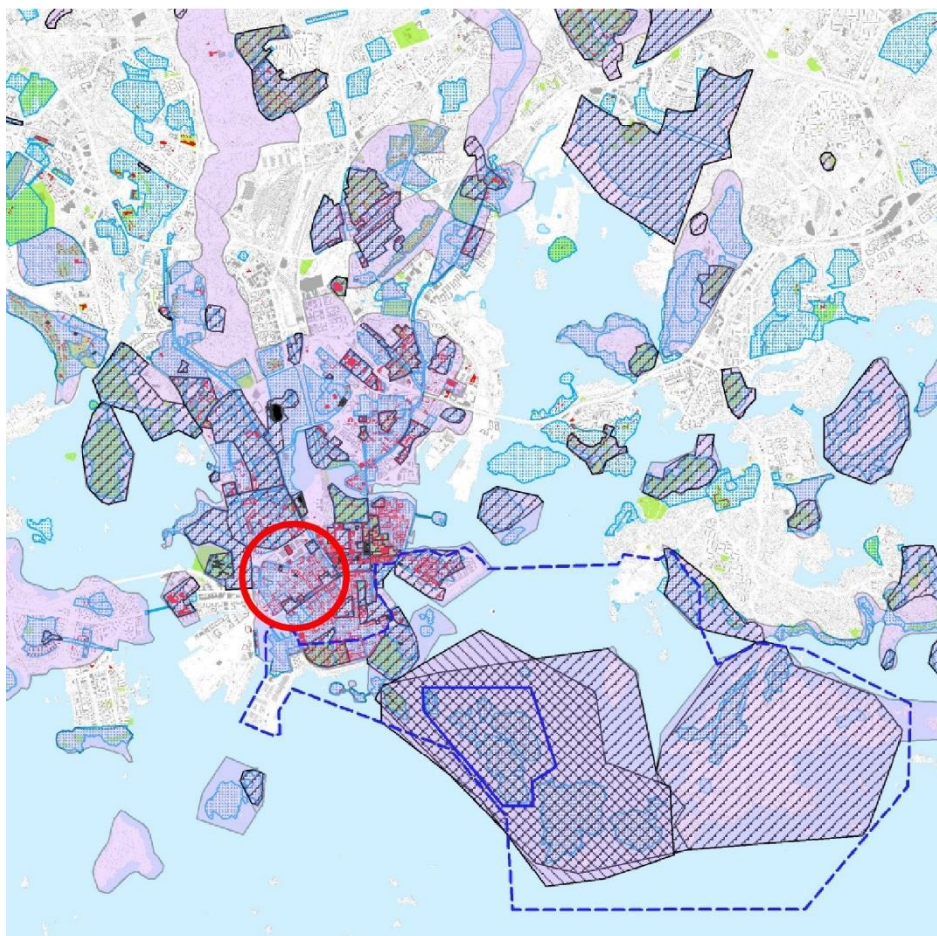
Kaavaratkaisu pyrkii tukemaan tiiviin urbaanin alueen kykyä sopeutua sekä vallitseviin olosuhteisiin että muuttuvan ilmaston sään ääri-ilmiöihin. Kaavaratkaisu edellyttää ilmastokestävyuden parannuksia muutosten yhteydessä. Korttelialueilla tulee ehkäistä kaupunkirakenteen ja -tilojen ylikuumenemista, viivyttää ja imeyttää hulevesiä sekä turvata kaupunkiluonnon olosuhteita säilyttämällä elinvoimaiset puut, lisäämällä niiden määrää tai muilla istutuksilla, läpäisevillä pinnoilla tai rakenteellisilla ratkaisuilla ja materiaalivalinnoilla. Asuinpihojen pinta-alasta kolmasosa tulee olla istutettua. Kasvillisuus tarjoaa ekosysteemipalveluja ja lisää luonnon monimuotoisuutta, vaikuttaa myös myönteisesti viihtyisyyteen ja jossain tapauksissa meluarvoihin. Kaavaratkaisussa katupuurivit ja puistopuut merkitään säilytettäväksi.

Uudisrakentamiseen verrattavissa olevassa hankkeissa tasakaton sekä apu- ja talousrakennusten kattojen tulee olla hulevesiä viivyttävä viherkatto. Kaavaratkaisu edellyttää uudisrakentamiseen verrattavissa muutoshankkeissa ottamaan huomioon muuttuvat ilmasto-olosuhteet ja sään ääri-ilmiöt.

Lintujen törmäysriskiä vähennetään välttämällä rakennusten ja rakenteiden suuria lasipintoja sekä muilla suunnitteluratkaisuilla.

Kaupunkikuva ja arvoympäristöt, suojelu

Lähtökohdat



Kuva: Vuoden 2016 yleiskaavan Kulttuuriympäristöt-teemakar-tasta näkyy, että Kamppi on osana Helsingin kantakaupunkia koko Suomen mittakaavassa merkittävä arvotihentymä.

Kamppi on kokonaisuutena kulttuurihistoriallisesti arvokas alue osana Helsingin varhaista kivikaupunki- ja ruutukaava-alueetta. Alueella on lukuisia arvokkaita osakokonaisuuksia, rakennuksia, aukioita ja puistoja.

Asemakaavan valmistelun pohjaksi on laadittu historia- ja ominaispiirreselvitys ”Kamppi - Arkkitehtuurin ja kaupunkirakenteen ominaispiirteet”. Ominaispiirreselvitys kuvaa säilyneiden historiallisten ominaispiirteiden lisäksi kaupunkirakenteen taustalla olevaa yhteiskunnallista, kulttuurista ja taloudellista kehitystä. Ominaispiirreselvityksen lisäksi alueelta on tehty kohdekohtaisia rakennushistoriallisia selvityksiä ja inventointeja. Kaavatyön aikana on lisäksi tarkasteltu yksittäisiä kohteita asiantuntijayhteistyönä.

Kaava-alueen rakentamista ovat ohjanneet asemakaavat ja rakennusjärjestykset. Kaupunginosan tasapainoisen kaupunkikuvan osatekijöitä ovat korttelirakenne, kaupunkirakenteen mittakaava ja

julkiset ulkotilat, ruutukaava-alueen pitkät sisäiset näkymät, korttelijulkisivujen mittakaavan yhtenäisyys sekä valoisa ja elävä katu-ympäristö. Kampin kaupunginosa hahmottuu reunavyöhykkeiden kautta sekä idässä, lännessä että pohjoisessa. Rakennuskanta on ajallisesti kerroksellinen. Alueen rakennuksista 78 % rakennettu 1800–1950-luvuilla. Säilyneiden rakennusten laatutaso on pääosin korkea.

Asemakaava-alue on pääosin maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (Empire-keskusta ja kivikaupunki). Kampin kaavamuutosalueella sijaitsevat Esplanadi-Bulevardin sekä Helsingin synagogan valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) kohteet. Esplanadi-Bulevardin RKY-alueajukseen kuuluvat Kampissa Bulevardin ja sitä reunustavien kadunvarsirakennusten lisäksi Vanha kirkkopuisto ja Hietalahdentori sekä Aleksanterin teatterin ja Teknillisen korkeakoulun entisen päärakennuksen ympäristöt. Vanhoissa asemakaavoissa näiden kokonaisuuksien arvoa ei ole kokonaisuudessaan osoitettu.

Koska alueella on voimassa asemakaavoja jopa 1800-luvulta, rakennuskannan vanhimpiakin kerrostumia on myös kokonaan suojelamatta tai suojelu on puutteellista ja epäyhtenäistä. Kaava-alueen rakennuksista 128 kpl on suojeltu vanhoissa asemakaavoissa. Kaavallisten suojelupuutteiden takia alueella on rakennuskieltoja. 1970- ja -80-lukujen laajoissa kaavauudistuksissa asetettiin myös rakennusoikeuden rajoituksia, mikä on vähentänyt kiinnostusta purkaa rakennuskantaa ja ehkäisyä purkamista. Rajoitukset kohdistuivat kuitenkin koko alueeseen eikä vain yksittäisiin arvokohteisiin.

Nykyisten asemakaavojen voimassa olevat suojelumerkinnot ovat peräisin useilta aikakausilta kaavoituksen aikaisemmista vaiheista ja siksi epäyhtenäisiä. Suojelu asemakaavalla tuli mahdolliseksi vuoden 1931 asemakaavalain ja seuraavan vuoden rakennussäännön myötä. Suojelumerkinnot ovat kuvanneet oman aikansa arvostuksia ja arvioinnin käytäntöjä. 1970-luvulla Helsingissä oli käytössä kaksi perusmerkintää: ark ja s0. Ark tarkoitti ehdotonta purkamiskieltoa ja koski yleensä rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti erityisen arvokasta rakennusta. S0-merkinnällä suojeltu rakennus puolestaan oli luokiteltu rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi. Molempiin määräyksiin liittyi lisämääräyksiä muutostöistä ja entistämisestä.

Vuonna 1980 annettiin uusi kaavamerkkipäätös, johon sisältyy myös rakennussuojelumerkintä sr, suojeltava rakennus. Merkkipäätöstä alettiin soveltaa siten, että ark-tapaukset korvattiin merkinnällä sr-1 ja s0-tapaukset merkinnällä sr-2. Sr-1 vakiintui koskemaan rakennustaiteellisesti ja/tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia, kun taas sr-2-merkinnällä osoitettiin tavallisesti kaupunkikuvallisesti arvokkaiksi määritellyt rakennukset. Vain osa arvokkaista vanhoista rakennuksista sai suojelumerkinnot.

1980-luvulla Kamppiin laadittiin myös niin sanottuja kaksitasokaa-voja, joissa vanhoja rakennuksia pyrittiin suojelemaan asettamalla kaikille tonteille teoreettiset todellista matalammat rakennusoikeudet, mikä teki purkamisen kannattamattomaksi ja kannusti olemassa olevien rakennusten säilyttämiseen. Vanhojen asemakaavojen puutteiden vuoksi alueella on myös rakennuskieltoja voimassa, mikä on estänyt purkamista ja historiallisten arvojen vaarantamista. 1980-luvun jälkeen suojelun tarpeita on tarkasteltu lähinnä yksittäisten hankkeiden yhteydessä, jolloin kokonaisuus on jäänyt sirpaleiseksi.

Asemakaavassa suojeltujen rakennusten lisäksi kaavan alueella sijaitsee myös useita lailla ja asetuksilla suojeltuja rakennuksia ja tiloja. Asetuksella tai lailla rakennusperinnön suojelusta on suojeltu Helsingin synagoga, ns. Tullihallituksen talo (Erottaja 2) ja Joutsen-apteekin sisätila (Lapinlahdenkatu 1). Vanha kirkko on suojeltu kirkkolailla.

Lönnotinpuistikko, Vanha kirkkopuisto ja Bulevardi kuuluvat Helsingin yleisten alueiden arvoympäristötietokantaan, mutta niitä ei ole suojeltu asemakaavassa. Ne ovat historiallisesti tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä ja edustavat tietyn aikakauden kaupunkirakennustaidetta, suunnitteluihanteita tai suunnittelijoiden työtä esimerkillisellä tavalla. Alueella on myös muita julkisen ulkotilan kohteita (aukioita, katuja ja pienempiä puistoja), joilla on sekä alueellista että valtakunnallista arvoa. Vain osa näistä arvokkaista kohteista on nykyisin asemakaavassa suojeltu ja suojelu on nykytilanteessa alueiden arvoon nähden puutteellisella tasolla. Esimerkkejä suojelun puutteista: Aleksanterinteatterin ympäristö sekä kolmiopuistot ja -aukiot eli Lastenlehdon, Lapinlahdenpuistikot ja Kampintori.

Kaava-alue sisältää lisäksi arvokkaita sisätiloja, joita löytyy erityisesti alueen julkisista rakennuksista, rakennusten salitiloista ja porrashuoneista.

Kaavaratkaisu

Asemakaavan keskeinen tavoite on turvata kulttuuriympäristökohteiden säilyminen. Kulttuuriympäristön säilyttämisen tavoitteita tarkastellaan yhdessä kaavoitushankkeen muiden tavoitteiden kanssa. Asemakaavan valmistelussa on yksilöity Kampin osalta keskeiset arvokkaat ominaispiirteet ja asemakaavassa osoitetaan alueelle riittävät suojelumääräykset määriteltyjen arvojen säilyttämiseksi. Asemakaavalla turvataan koko alueen, sen merkittävien osakokonaisuuksien että yksittäisten kohteiden, kulttuurihistorialliset arvot.

Tunnistetut kulttuurihistorialliset arvot turvataan siten, että edelleen mahdollistetaan rakenteessa hallittu muutos ja rakenteen

säilyminen elävänä kaupunkina. Kamppi on ja sen ympäristö tulevat myös jatkossa olemaan toiminnallisesti sekoittunut työpaikka-, palvelu- ja asuinalue, jonka rakennuskanta ja kaupunkikuva on ajallisesti kerroksellinen. Kaavaratkaisun kaupunkikuvalliset määräykset tukevat varsinaisia suojelumääräyksiä kokonaisuuden arvokkaiden ominaispiirteiden osalta. Lisäksi muun muassa maamerkkien rooli ja tärkeät näkymäakselit on turvattu kaavaratkaisulla.

Kaavaratkaisun tavoitteena yhtenäistää nykyiset suojelumerkinnot sekä täydentää suojelua niiden kulttuurihistoriallisesti, rakennus- ja puistohistoriallisesti sekä arkkitehtuuriltaan arvokkaiden kohteiden ja kokonaisuuksien osalta, joiden suojelu on aiemmissa asemakaavoissa ollut puutteellista. Kaupunkikuvaa koskevat määräykset täydentävät varsinaisia suojelumääräyksiä ohjaamalla kaupunkikuvallisia muutoksia alueen ominaispiirteet turvaten.

Kaavaratkaisussa kulttuuriympäristöä säilyttäviä suojelu- ja muita määräyksiä on annettu kolmella tasolla: 1. koko aluetta, 2. pienempää osa-aluetta (kaupunkirakenteellinen ja -kuvallinen kokonaisuus) ja 3. yksittäistä kohdetta (rakennus tai puisto) koskevat määräykset.

1. Koko aluetta koskevat kaupunkikuvan ja suojelun määräykset

Yleiset, koko kaupunginosaa koskevat määräykset ohjaavat muutosten sovittamisessa kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen. Kaavaratkaisun tavoitteena on turvata arvokkaiden historiallisten miljöiden ominaispiirteet, huomioiden erityisesti laajat yhtenäiset kokonaisuudet ja kaupunkitilat.

Kaavaratkaisulla suojellaan Kampin merkitykselliset kaupunkirakenteelliset ja -kuvalliset ominaispiirteet, kuten umpikortteleiden ja katutilojen perushahmo kivijalkaliiketiloihin, yhtenäiset räystäslinjat, laadukas materiaailmaailma, julkisivujen koristeaiheet, muut arvokkaat ominaispiirteet, katupuurivit ja luonnonkiviset kiveykset. Rakentamisessa rakennusalat ja kerrosalat määritellään toteutuneen mukaan. Katu- ja puistotilat määritellään asemakaavakartassa olemassa olevan tonttijaon ja rakennusalojen mukaisesti.

Kaikki muutokset ja tekniset ratkaisut tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin ja ympäröivään kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen. Rakennus tulee liittymäkohdissa sovittaa yhteen naapurirakennusten arkkitehtuurin kanssa.

Rakennuksissa, puistossa, aukioilla ja muilla yleisillä alueilla suunnittelun tulee perustua riittäviin ja ajantasaisiin selvityksiin. Suojellussa tai arvokkaaseen kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen liittyvässä rakennuksessa on hankkeeseen ryhtyvän liitettävä lupahakemukseen ajantasainen ja hankkeen laajuuteen suhteutettuna riittävä rakennushistoriallinen tai ympäristöhistoriallinen

selvitys kohdekohtaisten arvojen esiin tuomiseksi ja merkittävien arvojen turvaamiseksi. Tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää kohteen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä.

Uusia, maksimissaan 1,2 m rakennusalan ulkopuolelle sijoituvia, parvekkeita saa harkinnanvaraisesti sijoittaa ainoastaan rakennusten pihan puoleisille julkisivuille. Parvekkeen saa rakentaa olemassa oleviin rakennuksiin rakennusalan estämättä, lukuun ottamatta sr-1 merkittyjä rakennuksia. Parvekkeita ei saa kannattaa maasta ja niiden tulee soveltua rakennuksen arkkitehtuuriin. SR_1 kohteet? Vain vuoden 1960 jälkeen rakennetun rakennuksen parvekkeen saa lasittaa elleivät rakennuksen arkkitehtuurin ominaispiirteet sitä rajoita.

Teknisiä tiloja ja laitteita ei saa sijoittaa näkyvään katujulkisivukonaisuuteen. Tekniset laitteet ja tilat tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin ja katoille sijoitettavat rakentaa sisäänvedettynä 45° kulmaan räystäslinjasta. Suojelluissa rakennuksissa tekniset tilat ja laitteet tulee aina integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.

Uudisrakentamiseen verrattavissa hankkeissa kadunvarren rakennus on sijoitettava rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan kiinni. Kampin korttelirakenteelle ominaisesti piharakennukset ja -siivet eivät saa ylittää kadunvarsirakennuksen räystäskorkoa.

Maantasokerroksen julkisivun tulee erottua arkkitehtuurin keinoin ja eikä se saa antaa umpinaista vaikutelmaa, ellei suojellun rakennuksen ominaispiirteistä muuta johdu.

Rakennuksen julkisivujen on oltava vaaleaa kolmikerrosrappausta, paikalla muurattua tiilipintaa, luonnonkiveä, kuparia tai muuta ympäröivään rakennuskantaan soveltuvaa korkealaatuista materiaalia. Suojelluissa katujulkisivuissa ja -rakennuksissa tulee käyttää alkuperäistä vastaavaa materiaalia ja väritystä. Julkisivujen koristeaiheet, katutasokerrosten näyteikkunat ja muut julkisivun arvokkaat ominaispiirteet, yksityiskohdat ja terastirappaukset on säilytettävä. Ennen vuotta 1970 rakennetuissa rakennuksissa alkuperäiset puuikkunat tulee ensisijaisesti säilyttää tai uusittaessa toteuttaa alkuperäinen ilme ja materiaali säilyttäen tai palauttaen. Kaltevien kattopintojen on oltava konesaumattua peltiä tai rakennuksen alkuperäistä materiaalia. Muutoskohteissa on tavoitteena viherkatto tasakattoihin, kun se kulttuuriympäristöarvojen kannalta soveltuva vaihtoehto.

Pihatilojen järjestelyissä tulee käyttää rakennusaikakauden mukaisia istutuksia ja pintamateriaaleja.

Katualueiden ja puistojen säilyneet historialliset kiveykset tulee säilyttää tai uusia alkuperäistä vastaavalla tavalla. Kiveyksissä tulee käyttää luonnonkiveä.

2. Osa-aluetta koskevat määräykset

Pienempiä aluekohtaisia määräyksiä annetaan katu- ja aukiotilojen muodostamien yhtenäisten kaupunkitilojen arvojen säilymisen varmistamiseksi. Arvokkaiksi luokiteltujen katutilojen, julkisivurintamien tai reunavyöhykkeiden osalta asemakaavamääräykset edellyttävät julkisivumuutosten tarkempaa sovittamista yhtenäisen katutilan ilmeeseen, vaikkei kyseisen rakennuksen julkisivu olisi-kaan rakennuskohtaisen suojelumääräyksen piirissä. Aluekohtaisia määräyksiä on annettu erityisen arvokkaille kaupunkitiloille eli Bulevardin, Vanhan Kirkkopuiston ja Lönnrotinpuistikon muodostamalle kokonaisuudelle sekä Kampintorin ja Fredrikinkadun muodostamalle kokonaisuudelle. Lisäksi kaupunginosan merkittäville näkyville reunavyöhykkeille ja yhtenäisille julkisivurintamille on annettu kokonaisuutta koskeva määräys.

Sk-1: Merkittävä kaupunkitila.

Vanha kirkko, kirkkopuisto, puistoa ympäröivät korttelijulkisivut ja Lönnrotinpuistikko muodostavat yhdessä Bulevardin kanssa merkittävän kaupunkikuvallisen kokonaisuuden. Bulevardi on Helsingin kaupungin tunnistettavin ja tärkein säilynyt katubulevardi. Bulevardi ja Vanha kirkkopuisto ovat RKY-aluetta.

Vanhan kirkon puistoa ja Lönnrotinpuistikkoa ympäröivien rakennusten puistonpuoleisiin sekä Bulevardilla kadunpuoleisiin julkisivuihin tai katonlappeisiin ei saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka heikentävät korttelijulkisivujen yhtenäisyyttä tai merkittävän kaupunkitilan ominaispiirteitä. Kirkon välittömän ympäristön tulee liittyä saumattomasti historialliseen puistoon. Puistoa ja Bulevardia ympäröivien julkisivujen valaistus, mahdolliset mainoslaitteet ja muut rakenteet ja rakennelmat tulee sovittaa huomattavan arvokkaan puistokokonaisuuden ja katu ympäristön arvoihin. Bulevardin katupuurivit tulee säilyttää. Puurivejä tulee ylläpitää siten, että sen maisemallinen ja kulttuurihistoriallinen merkitys ympäristölle säilyy. Katualueiden historiallisesti arvokkaat kiveykset tulee säilyttää tai uusia alkuperäistä vastaavalla tavalla.

Sk-2: Merkittävä kaupunkitila.

Kampintori sitä kiinteästi ympäröivine alueineen sekä Fredrikin- katu muodostavat rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan suojeltavan kokonaisuuden.

Fredrikinkadun ominaispiirteitä ovat laadukkaasti jäsennelty kivi- jalka näyteikkunoineen ja kivijalkamyymälöineen ja yhtenäiset korkeatasoiset korttelijulkisivut, joissa kadunkulmia on korostettu.

Kampintoria ympäröivien sekä kadunvarren rakennusten julkisivuihin tai katonlappeisiin ei saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka heikentävät korttelijulkisivujen yhtenäisyyttä tai merkittävän kaupunkitilan ominaispiirteitä. Kampintori muodostaa kokonaisuuden

yhdessä sitä ympäröivien katualueiden kanssa. Kokonaisuuden ominaispiirteitä ovat avoin kaupunkitila ja aukiota kohti suuntautuvat eri aikojen laadukkaat rakennusjulkisivut. Aukiota itsessään on mahdollista kehittää sen avoimen tilan ominaispiirteet huomioiden esimerkiksi istutusten määrää lisäämällä.

S-kt, Merkittävä kaupunkikuvallisesti arvokas julkisivurintama tai reunavyöhyke.

Kampin ominaispiirteitä ovat selkeästi hahmottuvat reuna-alueet sekä pitkät näkymät. Kaupunginosassa on reunavyöhykkeitä ja korttelijulkisivuja, jotka hahmottuvat yhtenäisinä ja näkyvät pitkissä näkymissä.

Muutokset eivät saa heikentää katutilan tai julkisivurintaman kaupunkikuvallista arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Yhtenäiset räystäslinjat ja kortteleiden laadukkaat katujulkisivut, niiden sommittelu, mittakaava sekä ilme on säilytettävä. Julkisivumuutokset sekä muutokset kadun puoleiseen katonlappeseen tulee sovittaa kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen ja lisäksi tulee huomioida muutosten vaikutus myös pitkissä kaupunki-, puisto- ja merinäkymissä. Reunavyöhykkeiden korttelirintamien tulee hahmottua yhtenäisinä.

3. Yksittäisiä kohteita koskevat määräykset

Yksittäisille rakennuksille ja puistoille annetaan kohdekohtaisia suojelumääräyksiä. Kohteita on arvioitu yksitellen alueen kaavoittajista, rakennussuojelun asiantuntijasta ja maisema-arkkitehdista koostuvassa työryhmässä. Kohteita on käyty läpi myös rakennusvalvonnan ja kaupunginmuseon kanssa.

Olemassa olevat suojelumerkinnot päivitetään ja yhtenäistetään vastaamaan nykyluokittelua. Yhdenkään kohteen suojelustatus ei laske kaavan myötä. 251. rakennukselle osoitetaan suojelumerkintä.

Lähtökohtaisesti s0 muuttuu sr-2-merkinnäksi, ark sr-1-merkinnäksi ja asetus-/lakisuoja srk-merkinnöiksi tai sr-1 merkinnöiksi. Kaavakartalla on tuotu esiin, että tonteilla 77/16, 87/1, 4061/4, 4086/4, 4154/26 ja 4575/1 sijaitsee rakennus tai tila, joka on lain tai asetuksen nojalla suojeltu. Nämä kohteet ovat saaneet kaavaratkaisussa sr-1 merkinnän. Mikäli arvioinnissa on tullut esiin merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja, suojelumerkintää on korotettu.

Rakennuskohtaisessa arvioinnissa huomioitavia näkökulmia ovat olleet mm. ulkoarkkitehtuurin erityisyys, julkiset sisätilat, ominaispiirteiden säilyneisyys, rakennuksen merkitys kaupunkikuvallisessa kokonaisuudessa ja muut kulttuurihistorialliset arvot.

Rakennuskohtainen suojelumerkintä kertoo kohteen arvosta, joka on ottava huomioon muutos- ja korjaustöitä suunniteltaessa. Kaavassa edellytetään, että suojellussa rakennuksessa (sr-1, sr-2, suojellut puistot) hankkeeseen ryhtyvän on laadittava ajantasainen ja hankkeen laajuuteen suhteutettuna riittävä rakennus-, puisto- tai ympäristöhistoriallinen selvitys. Rakennuskohteissa selvitys tulee liittää lupahakemukseen mikä mahdollistaa viranomaisharkinnan ominaispiirteiden huomioimisessa lupaprosessin aikana.

Sr-1: Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai 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.

Sr-1-merkinnällä osoitetun rakennuksen suojelu perustuu sen erityiseen historialliseen arvoon, rakennustaiteelliseen arvoon, kaupunkikuvalliseen merkitykseen tai niiden yhdistelmään. Suojelumääräys koskee erikseen laadittavan rakennushistoriaselvityksen mukaisesti rakennuksen alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita ja rakennusosia, julkisivuja ja vesikattoa sekä arvokkaita säilyneitä sisätiloja kuten porrashuoneita, käytäviä, aulatiloja, sali- ja kokoontumistiloja sekä niiden ehjiä huonemuotoja ja tilasarjoja ja kiinteää sisustusta. Suojeltavia sisustuksen osia voivat olla ovet, ikkunat, sisäseinien pintamateriaalit ja pintakäsittelyt, tulisijat ja kiintokalusteet sekä rakennukseen pysyvästi kiinnitetyt koneet ja laitteet.

Rakennuksessa ja sen arvokkaissa sisätiloissa tehtävät korjaus-, muutos- ja lisärakentamistyöt eivät saa heikentää rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttaa arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Sr-2: Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa sekä sen arvokkaita julkisia sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä arkkitehtuuriin soveltuvalla tavalla. Rakennusta ei saa purkaa.

Sr-2-merkinnällä osoitetun rakennuksen suojelu perustuu sen historialliseen tai rakennustaiteelliseen arvoon sekä kaupunkikuvalliseen merkitykseen. Rakennuksessa ei saa tehdä korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tu-

lee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen.

Y/s: Yleisten rakennusten korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallishistoriallisesti tai rakennustai-teellisesti arvokas. Kokonaisuuden arvo tulee huomioida muutok-sissa.

Srk-merkinnällä osoitetaan kirkkolain nojalla suojeltu rakennus (Vanha kirkko).

Puistot: Tiiviissä korttelirakenteessa kaupunkipuistojen merkitys ja kaupunkikuvallinen asema korostuu. Lähtökohtaisesti kaikki katu-, puisto- ja tonttipuut tulee säilyttää tai korvata uudella. Puistoista ei tule lohkaista osia muihin käyttötarkoituksiin eikä niihin tule tehdä kunnallisteknisiä rakennelmia tai rakennuksia. Kasvillisuutta uudistetaan korostamalla historiallisten puistojen luonnetta kasvivalinnoilla.

Kolmelle neljästä kaava-alueelle kuuluvasta puistosta osoitetaan suojelumerkintä ja niihin liittyvät tarkemmat suojelumääräykset.

VP/s-1: Puisto, joka on kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja puistohistoriallisesti huomattavan arvokas. (Vanha kirkkopuisto ja Lönnrotinpuistikko). Suojelu koskee historiallista puistokokonaisuutta ja sen historiallisia ominaispiirteitä. Historiallisiin säilytettäviin ja tarvittaessa uudistettaviin ominaispiirteisiin kuuluvat puut ja muu kasvillisuus, nurmialueet, puistokäytävät, muistomerkit, porttirakenne, paasikivilaatat sekä avoin näkymä Bulevardin porttirakenteelta kirkon torniin.

Vanha kirkkopuisto ja Lönnrotinpuistikko ovat alueen arvokkaimmat historialliset puistot, jotka halutaan säilyttää nykytilassaan pääasiassa historiallisista lähtökohdista. VP/s-1-merkinnällä osoitetun alueen pinta-ala on 16 776 m².

VP/s-2: Puisto, joka on kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja puistohistoriallisesti arvokas. (Lapinlahden puistikko). Suojelu koskee puiston historiallisia ominaispiirteitä. Puiston muutostöiden lähtökohdana tulee olla puiston alkuperäiset ominaispiirteet: avoin keskitila ja kadunvarren puurivit.

Lapinlahdenpuistikko kuuluu puistoihin, jolla on kulttuurihistoriallisia ja puistohistoriallisia arvoja, ja jonka alkuperäinen ominais-hahmo on palautettavissa. Pyrkimys vanhojen suunnitelmien suoranaiseen restaurointiin ei ole kuitenkaan perusteltua. Historiallisen tilarakenteen puitteissa kohdetta voidaan tulkita nykyaikaisella muotokielellä ja detaljeilla. VP/s-2 merkinnällä osoitetun alueen pinta-ala on 2 521 m².

VP/s-3: Puisto, joka on kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti tai puistohistoriallisesti arvokas (Lastenlehto). Suojelu koskee puiston historiallisia säilyneitä ominaispiirteitä. Puiston muutostöiden yhteydessä tulee säilyttää Lastenlehdon puiston vanhin osa sekä puurivit.

Lastenlehto on nykykoossaan ja -muodossaan suhteellisen uusi, hyväkuntoinen ja toimiva kaupunkitila, jolla on selkeä ominais-hahmo. Kohde on muuttunut alkuaajoistaan voimakkaasti. Edeltävät historialliset vaiheet ovat suurelta osin tai lähes täysin kadonneet. Kadonneiden piirteiden palauttaminen ei ole perusteltua, mutta sen sijaan jäljellä olevien vanhojen kaupunkikuvallisten elementtien ja historiallisten fragmenttien säilyminen on turvattava (Lastenlehdon puiston vanhin osa ja puurivit). Kohdetta tulee kehittää sille muodostuneen oman luonteen pohjalta. VP/s-3 merkinnällä osoitetun alueen pinta-ala on 10 957 m².

Yhdyskuntatekninen huolto ja tulvasuojaus

Lähtökohdat

Kaava-alue on kokonaisuudessaan kattavien yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä. Kaava-alueen viemäröinti ja kuivatus perustuu nykyisellään sekaviemäröintiin. Kaava-alueella sijaitsee useita yhdyskuntateknisen huollon maanalaisia tunneleita, joita ei nykyisin ole merkitty asemakaavoihin.

Osa kaava-alueesta sijaitsee lähellä meren rantaa ja alueen korkeus on osittain nykyisten turvallisten rakentamiskorkeuksien alapuolella. Myös osa rakennuksista sijaitsee turvallisen rakentamiskorkeuden alapuolella.

Kaavaratkaisu

Kaava mahdollistaa nykyisenkaltaiset korkealaatuiset yhdyskuntatekniset palvelut alueen kiinteistöille. Olemassa olevat yhdyskuntateknisen huollon tunnelit osoitetaan asemakaavamerkinnöin. Kaavassa ei osoiteta uusia yhdyskuntateknisiä johto-osuuksia tai tunneleita eikä kaavan toteuttaminen edellytä johtosiirtoja.

Kaavassa annetaan määräys meriveden nousun huomioimisesta uudisrakentamisessa ja uudisrakentamiseen verrattavissa hankkeissa. Määräyksen ulottamista olemassa olevaan rakennuskantaan ei ole nähty kohtuulliseksi ja tarkoituksenmukaiseksi.

Rakennusjärjestys määrää tonttien hulevesien hallinnasta.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaava-alue sijaitsee kokonaisuudessaan kallioisella alueella, osittain kallion päällä on ohuita täyttö- ja hiekkakerroksia. Alueen rakennettavuus on hyvä. Alueella on paikoin toiminut aiemmin myös teollisuutta, josta on voinut aiheutua maaperän pilaantuneisuutta kyseessä olevilla tonteilla.

Kaavaratkaisu

Kaava edellyttää, ettei maanalaisten tilojen muutoksissa aiheudu haittaa nykyisille maanalaisille tiloille, yhdyskuntateknisille verkostoille tai katupuille. Tähän liittyen kaavassa on annettu määräys.

Kaava-alueella on voimassa erillinen maanalainen yleiskaava, joka pitää huomioida.

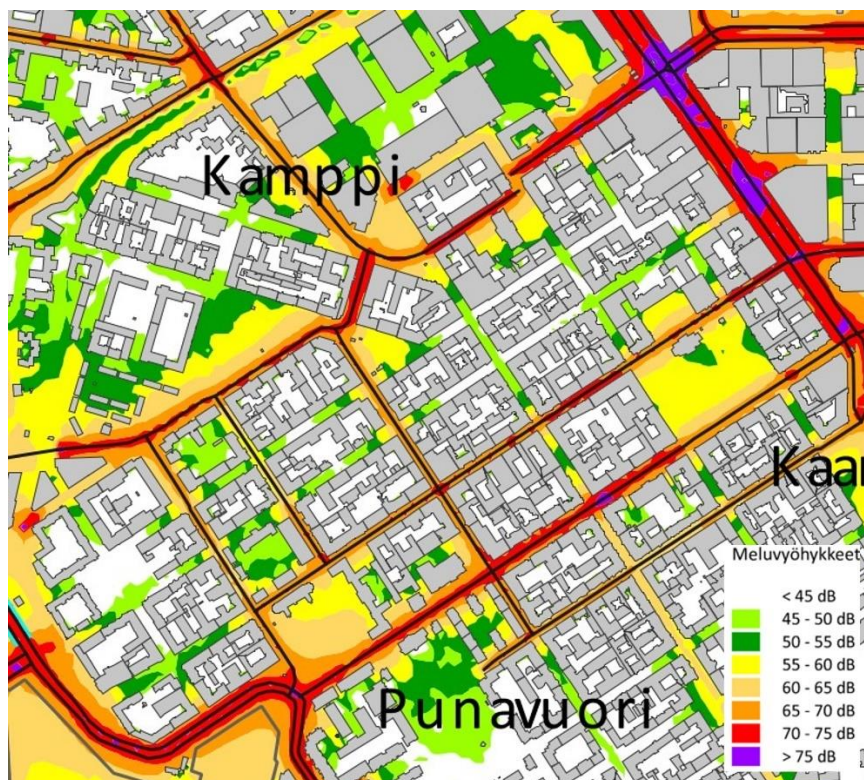
Kaava määrää, että maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan käyttötarkoitukseen.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaava-alueen melutilanne vaihtelee huomattavasti. Merkittävin meluhaittojen aiheuttaja on katujen ajoneuvoliikenne. Raitioliikenteen melu on paikoin hallitsevaa niissä kohdin, joissa radassa on vaihteita tai jyrkkiä kaarteita. Kaava-alueella ja siihen rajautuen mm. Mannerheimintien, Simonkadun, Malminrinteen, Ruoholahdenrannan, Hietalahdenrannan, Bulevardin ja Lönnrotinkadun liikennemäärät ovat melko isoja ja liikenteestä aiheutuu huomattavia melutasoja.

Alueen korttelirakenne koostuu pääosin tiivistä umpikortteleista, jolloin liikenteen haitat rajautuvat pääosin kortteleiden katujen puoleisiin osiin. Kortteleiden sisäpihat ovat monin paikoin ääniympäristöltään rauhallisia.



Karttakuva melusta. Ote Helsingin kaupungin meluselvityksestä 2022. Pää- ja kokoojakatujen ajoneuvoliikenteen ja raitioliikenteen melun päiväajan keskiäänitasot LAeq (7-22).

Kaava-alueelle sijoittuu erilaisia viihteen, kulttuurin ja vapaa-ajan toimijoita ja mm. ravintola- ja terrassitoimintoja, joista voi aiheutua meluhaittaa etenkin kesäaikaan. Meluhaittoja saattaa aiheutua myös esim. ravintoloista asuntoihin sisäkautta rakenteita pitkin kulkeutuen.

Kaava-alueen raitiotieliikenteestä aiheutuu maa- ja kallioperään värähtelyä, joka voi raitiotien lähelle sijoittuvissa rakennuksissa ilmetä korvin kuultavana runkomeluna tai havaittavana tärinä. Kaava-alueen luoteisosissa myös metroluokasta aiheutuu runkomeluriski.

Alueen ilmanlaatua voidaan arvioida mm. liikennemäärien ja HSY:n tuottaman kattavan ilmanlaadun mittaus- ja leviämismallinnustiedon perusteella. Lähin ilmanlaadun mittausasema sijaitsee Mannerheimintiellä. Viime vuosina typpidioksidia on mitattu kaava-alueella Lönnrotinkadulla ja Uudenmaankadulla passiivikeräinmenetelmällä. Kaava-alueen ilmanlaatu vaihtelee huomattavasti erityisesti liikennemääristä ja leviämisolosuhteista (avoin – katukuilu) johtuen.

Ilmanlaadun vuosikartan 2019 mukaan mallinnettu typpidioksidin vuosiraja-arvoon verrannollinen pitoisuus vaihteli kaava-alueella voimakkaasti ollen korkeimmillaan Ruoholahdenkadun ja Porkka-

lankadun risteysalueella, Mannerheimintiellä ja Hietalahdenrannassa noin 25–30 µg/m³. Typpidioksidipitoisuudet ovat olleet selvästi laskussa ja olleet viime vuosina Ruoholahdenkadun ja Porkkalankadun risteysalueetta lukuun ottamatta alle 20 µg/m³. Lönnrotinkadun ja Uudenmaankadun passiivikeräintulokset ovat myös olleet alle 20 µg/m³.

Pienhiukkasten vuosiraja-arvo ei ylity missään Helsingissä. WHO:n pienhiukkasten vuosiohjarvo ylittyi sen sijaan vuonna 2022 vilkasliikenteisillä asemilla mm. Mannerheimintiellä.

Hengitettävien hiukkasten pitoisuudet ovat laskeneet pitkällä aikavälillä tarkasteltuna. Katupölyn määrää ovat vähentäneet muuan muassa katujen tehostettu puhdistus ja pölynsidonta ja ajonepeuksien lasku. Hengitettävien hiukkasten vuosiraja-arvo (40 µg/m³) ei vuonna 2022 ylittynyt millään mittausasemalla, eikä sen arvioida ylittävän kaava-alueella. Hengitettävien hiukkasten vuorokausipitoisuuden kansallinen ohjarvo (70 µg/m³) ylittyi vuonna 2022 mm. Mannerheimintiellä. Hengitettävien hiukkasten lyhytaikaispitoisuudet voivat nousta huomattavan korkeiksi etenkin keväisin katupölykaudella myös kaava-alueella ja ohjarvon ylittyminen on mahdollista.

Kaavaratkaisu

Helsinginniemen liikennemäärien pitkän aikavälin kehitys on ollut laskevaa. Viimeisen kymmenen vuoden takaiseen verrattuna niemen rajan autoliikenteen määrät ovat vähentyneet selvästi. Kaava-alueen liikenteen haittoihin ei siten ole odottavissa sellaisia laajoja muutoksia, joita voisi ennakoida tämän kaavaratkaisun osalta. Esimerkiksi uusi maankäyttö kantakaupungin alueelle ja liikennejärjestelmämuutokset voivat vaikuttaa liikenteen määriin tai jakaumaan, jolla voi paikallisesti olla vaikutuksia esim. melutasoihin. Ajoneuvoliikenteen sähköistyminen voi tiiviillä kaupunkialueella hiljaisilla ajonepeuksilla hieman vähentää melua toisaalta raskaammat ajoneuvot voivat pahentaa katupölyn haittoja. Liikenteen pakokaasuperäisten päästöjen arvioidaan pienenevän tulevaisuudessa, mikä tulee laskemaan autoliikenteen aiheuttamia pienhiukkas- ja typpidioksidipitoisuuksia kaava-alueella ja sen ympäristössä. Hengitettävien hiukkasten (PM10) ns. katupölyn päästöissä ei ole odotettavissa laskua, joten katupölyn merkitys paikallisena ilmanlaatua heikentävänä tekijänä tulee tulevaisuudessa entisestään kasvamaan. Hengitettävien hiukkasten vuorokausiohjarvon ja jopa vuorokausiraja-arvon ylittymiselle on riski, mikäli katujen puhdistukseen ja kasteluun ei jatkossakin panosteta huomattavasti. Vastaava tilanne on muuallakin vilkkaassa liikenneympäristössä.

Kaavaratkaisussa tavoitellaan yleispiirteistä määräysmaailmaa, joka mahdollistaa kaupunkirakenteen ja toimintojen kehittämisen

ja alueen toiminnallisen muuntojoustavuuden kuitenkin varmistuen riittävällä tavalla etenkin asumiselle ja muille ympäristöhaitoille herkkien toimintojen terveellisyydelle ja viihtyisyydelle riittävät edellytykset.

Kaavamääräyksillä ohjataan eri toimintojen sijoittumista. Muun muassa uusia päiväkotitiloja ja kouluja pihatiloineen saa kaavaratkaisun mukaan sijoittaa kaikille korttelialueille käyttötarkoitukselle soveltuviin tiloihin. Herkkiä toimintoja sijoitettaessa edellytyksenä on, että rakennuslupavaiheessa voidaan osoittaa melun ja ilmanlaadun ohjearvojen täytyminen ulko-oleskelutiloissa ja rakennuksen sisätiloissa tulee saavuttaa melun, runkomelun ja tärinän osalta tilojen käyttötarkoitusten edellyttämät olosuhteet.

Herkiksi kohteiksi nimitetään kohteita, joissa asuvat tai oleskelevat ovat tavanomaista herkempiä liikenteen ilmanlaatu- ja meluhaitoille. Tällaisia väestöryhmiä ovat pienet lapset, ikääntyvät sekä sairaat. Herkkiä kohteita ovat mm. päiväkodit, alakoulut ja iäkkäiden palvelutalot. Leikkiin ja oleskeluun suunniteltavilta piha-alueilla tulee määräyksen mukaan saavuttaa kulloinkin voimassa olevat melun ja ilmanlaadun ohjearvot. Piha-alueiden sijoittamista rajoittanee eniten ulkomelutason ohjearvon 55 dB (VNp 993/1992) saavuttaminen. Rakennuksen sisätiloissa tulee saavuttaa vähintään melutaso ohjearvot sekä tilan käyttötarkoituksesta riippuen esim. uusissa asunnoissa enimmäisäänitason suositusarvo ≤ 45 dB.

Liikenteen melu- ja ilmanlaatuhaitat korostuvat vilkkaan liikenteen välittömässä läheisyydessä katujen puoleisilla julkisivuilla. Rakennusten pihan/suojan puolella melutasot ja ilman epäpuhtauspitoisuudet ovat tavanomaisesti huomattavasti alhaisempia. Tästä syystä kaavassa on asuinviihtyisyyden varmistamiseksi ohjattu uusien asuntojen sijoittumista siten, etteivät ne avautuisi vain vilkasliikenteisten katujen suuntaan.

Rakennusten sisäilman laatua voidaan parantaa ja siten ihmisten altistumista epäpuhtauksille vähentää tuloilmanoton keskittämisellä, tehokkaalla suodatuksella ja tarkoituksenmukaisella sijoittamisella päästölähteeseen nähden. Uudisrakentamiseen verrattavissa muutoshankkeissa vilkasliikenteisten katujen varrella rakennusten ilmanotto tulee kaavamääräyksen mukaan järjestää kattotasolta mahdollisimman etäältä päästölähteistä.

Uuden rakennuksen sisäilmastosta ja ilmanvaihdosta (1009/2017) annetun asetuksen mukaan ulkoilmaa ei saa ottaa ilmanlaatua heikentävän rakenteen tai rakennusosan kautta tai ulkoilman laatua pilaavien lähteiden läheisyydestä. Asetukseen tueksi laaditussa Sisäilmasto ja ilmanvaihto -oppaassa tie tai katu katsotaan vilkasliikenteiseksi ainakin silloin, kun keskivuorokausiliikenne on yli 10 000 autoa vuorokaudessa.

Kaavassa ohjataan määräyksellä alueen jatkosuunnittelua siten, että uusissa tai uudisrakentamiseen verrattavissa rakennuskohdeissa sisätiloissa tulee saavuttaa melun, runkomelun ja tärinän osalta tilojen käyttötarkoitusten edellyttämät olosuhteet. Määräys jättää tarkoituksella auki mm. tarkemmat ohje- ja tavoitearvot. Sekä ympäristö että lainsäädäntö voivat muuttua kaavan aikajänne huomioiden. Myös vaatimustasot eri käyttötarkoituksissa sekä mahdollisesti tarvittavien torjuntatoimenpiteiden toteutettavuus vaihtelee mm. rakennussuojelusta riippuen.

Suunniteltavan uuden tilan tai käyttötarkoituksen muutoksen kohteena olevan tilan sisätiloissa tulee saavuttaa vähintään käyttötarkoitukseen soveltuvat melutason ohjearvot sekä esim. lepoon käytettäviin tiloihin sovellettava enimmäisäänitaso suositusarvo ≤ 45 dB. Runkomelun ja tärinän osalta alueen toimintojen sijoittelussa ja tilojen suunnittelussa voidaan soveltaa ääniympäristöasetuksessa asunnoille, majoitus- ja potilashuoneille annettuja ohjearvoja. Maaperäisen runkomelutason (L_{prm}) ohjearvo on 30 dB ja avoradoille eli raitioiteille (L_{prm}) 35 dB. Tärinän $v_{w,95}$ ohjearvo on 0,30 mm/s. Muille tiloille, kuten toimisto- tai opetusrakennusten tiloille voidaan soveltaa standardissa SFS 5907:2022 esitettyjä esitetty tavoitetasoja eri toiminnoille ja akustisille laatutasoille.

Myös korjausrakentamisessa ja muutostöissä tulee asemakaavasta riippumatta tarkastella ääniolosuhteita. Rakennuksen ääneristystä, melun- ja tärinätorjuntaa sekä virkistykseen käytettävien rakennuksen piha- ja oleskelualueiden sekä oleskeluun käytettävien parvekkeiden meluntorjuntaa ja ääniolosuhteita ei saa rakennuksen korjaus- tai muutostyössä heikentää. Korjaus- ja muutostyössä otetaan huomioon asumisterveysasetuksessa asetetut vaatimukset.

Asumisterveysasetuksessa säädetään sisämelutason päivä- ja yöajan toimenpideraja-arvoista, jotka ovat vastaavat kuin VNp 993/92 mukaiset keskiäänitasovaatimukset ($L_{Aeq,07-22}$, 35 dB ja $L_{Aeq,22-07}$, 30 dB). Lisäksi asumisterveysasetuksessa säädetty erilliset toimenpiderajat pienitaajuiselle melulle ja yöaikaiselle mahdollisesti unihäiriötä aiheuttavalle selvästi taustamelusta erottuvalle melulle ($L_{Aeq,1h} \leq 25$ dB) tulee ottaa huomioon tarpeen mukaan.

Laadukkaan ja viihtyisän asuinympäristön sekä urbaanin yöelämän kuten tapahtuma- ja yökerhotoiminnan yhteensovittaminen voi olla haastavaa mm. mahdollisten meluhaittojen kannalta. Kaavaratkaisun toiminnallisessa kokonaisuudessa on pyritty huomioimaan osa-alueiden erilaiset toiminnalliset profiilit. Ympärivuorokautisille toiminnoille löytyy parhaimmat sijaintivaihtoehdot kaava-alueen toimitilavaltaisilta alueilta. Toimintojen sijoittaminen on ensisijainen keino, jolla voidaan pyrkiä ennaltaehkäisemään haittojen syntymistä.

Kaavan jälkeisessä jatkossuunnittelussa on tärkeää ottaa huomioon se, että hotelli- ja majoitustoiminta rinnastetaan asumiseen yöaikaisessa melussa. Tämä tulee huomioida, kun asumista tai majoitustoimintaa mahdollistetaan melua aiheuttavien toimintojen läheisyyteen tai esim. ravintolatoimintaa majoitustoimintojen lähetyville. Erityistä huomiota tulee kiinnittää musiikkimelun mahdolliseen siirtymiseen asuin- tai majoitushuoneisiin joko runkoääninä tai ilmaääninä.

Kaava-alueelle mahdollisesti suunniteltavien uusien raitioteiden värähtelyntorjuntaratkaisut tulee lähtökohtaisesti tehdä uuden raitiotien suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä. Tavoitteena tulee olla, ettei radan lähiympäristön nykyisiin tai tuleviin asuinrakennuksiin kohdistu tavoitearvoja ylittävää runkomelu- tai värähtelyä. Runkoääni tai värähtely on haitallista erityisesti nukkumiseen tai lepoon käytettävissä huoneissa. Ratkaisut tehdään liikenne- ja katusuunnittelun yhteydessä. Asemakaavanmuutos ei sisällä liikenne- tai katusuunnitelmaa.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 12.4.2023 esittää, että aiemmin nimeämätön alue Annankadun ja Kansakoulukadun kulmassa Annantalon edustalla saa nimen Annanpuistikko – Anneskvären. Alue saa asemakaavassa myös puisto-merkinnän.

Lisäksi kolmen nimen suomenkielistä kirjoitusasua on esitetty korjattavaksi (11.5.2022): Lapinlahden puistikko muutetaan muotoon Lapinlahdenpuistikko. Lastenkodin kuja muutetaan muotoon Lastenkodinkuja. Lönnrotin puistikko muutetaan muotoon Lönnrotinpuistikko.

Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kaavan valmistelun yhteydessä on arvioitu kaavan vaikutuksia muun muassa alueen toiminnalliseen kokonaisuuteen, maantasokerroksen toiminnalliseen rakenteeseen, yrityksiin, asumisen olosuhteisiin, palvelujen saavutettavuuteen, kaupunkikuvaan ja maisemaan, rakennettuun kulttuuriperintöön ja kaupunkirakenteen kestävyys. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja asiantuntijat. Kaavan laatimisessa on hyödynnetty aiemmin tehtyjä selvityksiä minkä lisäksi kaavamuutosta varten on tarkasteltu alueen nykytilannetta ja toimintoja, on laadittu mm. arvoympäristöselvitys, korttelipihojen tarkastelu sekä inventointi sisäpihojen maantasokerrosten liike- ja toimitiloista. Lisäksi keskustavisiassa tarkasteltiin alueen vahvuuksia ja vetovoimatekijöitä.

”Kamppi, arkkitehtuurin ominaispiirteet” -selvitys tarjoaa taustatietoja Kampin kulttuurihistoriallisista arvoista. Se kuvaa myös kaupunkirakenteen taustalla olevaa yhteiskunnallista, kulttuurista ja taloudellista kehitystä. Ominaispiirreselvityksen kohteena on Kamppi kokonaisuena kaupunginosana. Selvityksen tulosten pohjalta on määritelty alueen kulttuuriympäristön säilyttämisen tavoitteet, joita on tarkasteltu yhdessä kaavoitushankkeen muiden tavoitteiden kanssa. Alueelta on lisäksi tehty lukuisia muita kulttuuriympäristöihin liittyviä selvityksiä ja erilaisia inventointeja, jotka toimivat kaavan lähtötietoina. Lisäksi kaavatyön aikana asiantuntijat ovat yhteistyössä muun muassa kaupunginmuseon kanssa käyneet läpi kaikki osa-alueet rakennuksineen ja selvittäneet niiden suojelutarpeita.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos ei vaikuta alueen arvoon, koska se ajantasaistaa asemakaavat toteutuneen nykytilanteen mukaisiksi.

Kiinteistöverotusta saatetaan tarkistaa joidenkin sellaisten kiinteistöjen osalta, joissa toteutunut tilanne ei ole aiemmin vastannut vanhan asemakaavan kerrosalaa ja/tai käyttötarkoitusta. Kaavamuutos varmistaa, että myös poikkeusluvin tehdyt muutokset näkyvät kaavassa ja sitä kautta ovat verotuksen piirissä. Suurelta osin alueen kiinteistöjen verotus on kuitenkin jo muuttunut toteutuneen mukaiseksi korkeimman hallinto-oikeiden päätöksellä (KHO:2018:45), joka linjasi kantakaupungin kiinteistöjen verotuksen pohjautuvan toteutuneeseen tilanteeseen vanhojen niin sanottujen kaksitasokaavojen alueella.

Maankäyttökorvauksia ei vaadita muissa tapauksissa kuin niissä, joissa muutos on tehty lähivuosina poikkeusluvalla ja sen yhteydessä on sovittu tulevan kaavamuutoksen yhteydessä perittävästä maankäyttömaksusta. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa ennen asemakaavan hyväksymistä.

Ullakkorakentamisen saa toteuttaa kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Ullakkorakentamisen reunaehdot ovat pääpiirteittäin Helsingin alueellisen poikkeamisen mukaiset. Kaavaratkaisu mahdollistaa lisäksi myös toimitilojen laajentamisen ullakkotilaan. Kaavassa ja sen liitteenä olevassa ullakko-ohjeessa painotetaan alueellista poikkeamista enemmän kestävyyttä ja resilienssiä parantavia kompensatioita. Uudesta merkitykseltään vähäisestä kaavamuutoksen mukaisesta ullakkorakentamisesta ei lähtökohtaisesti peritä maankäyttökorvauksia. Kamppiin on jo rakennettu merkittävä määrä ullakkohankkeita ja mahdolliset tulevat hank-

keet toteutuvat pitkällä aikavälillä. Asukasmäärän lisäyksen ei arvioida lisäävän oleellisesti investointeja vaativien palveluiden tarvetta. Suurempi merkitys asukasmääriin ja palvelutarpeisiin on asuntojen (asumisen) vajaakäytöllä, asumisen osuuden muutoksilla sekä asumisväljyyden kehityksellä, jotka ovat vaikeasti ennakoitavissa. Kampin asunnoista vuonna 2022 16 % oli vailla vakinaista asukasta. Osa Kampin asunnoista oli mm. ammattimaisessa majoituskäytössä. Kaavaratkaisu ei salli majoituspalveluja muille kuin K-korttelialueille. Palvelutarpeiden muutoksiin kaava vastaa sallimalla lähipalveluiden sijoittumisen olemassa oleviin rakennuksiin aiempaa joustavammin.

Ilmastonmuutoksen vaikutukset ylikuumentumisesta, hulevesitulviin ja sateisuuden aiheuttamiin vaurioihin voivat aiheuttaa alueella inhimillisiä ja taloudellisia kustannuksia sekä kaupungille, kiinteistöille, toimijoille että asukkaille, mikäli niihin ei varauduta riittävästi. Kaavaratkaisulla ja uudella rakennusjärjestyksellä määrätään pintojen läpäisevyydestä, pihatilojen kasvillisuudesta sekä uudisrakentamiseen verrattavissa kohteissa viherkatoista, joilla pyritään vähentämään ilmastonmuutoksen haitallisia vaikutuksia sekä niistä syntyviä kustannuksia. Muutosten toteutuminen on kiinni yksityisistä kiinteistönomistajista.

Mikäli nykyisillä sekaviemäröinnin alueilla kantakaupungissa hulevesille ei rakenneta uutta eriytettyä järjestelmää, HSY alkaa oletettavasti jatkossa periä korotettua maksua hulevesien johtamisesta jätevesiviemäriin. Kustannukset kasvaisivat nykyisillä sade- ja virtaamamäärillä sekä kustannustasolla alustavan arvion mukaan noin 2–3 miljoonaa euroa vuosittain kantakaupungin alueella. Jatkossa kustannustaso tarkentuu ja voi muuttua. Lisäksi sateisuuden ja rankkasateiden on ennustettu kasvavan. Erillisviiemäröintiä koskevia linjauksia ja päätöksiä ei tehdä tämän kaavam muutoksen yhteydessä eivätkä ne ole tiedossa kaavan laatimisen aikana. Hulevesien määriin ja sitä kautta kustannuksiin voi kuitenkin vaikuttaa erityisesti kaavaratkaisun mukaan imeyttämällä ja viivyttämällä hulevesiä kaupunkirakenteessa mahdollisimman tehokkaasti. Hulevesien hallinnalla vähennetään myös hulevesitulvista ja niiden aiheuttamista vaurioista infralle, ympäristöön ja rakenteille aiheutuvia kustannuksia kiinteistölle ja kaupungille.

Suorien kustannusten ja tulojen lisäksi on tarkasteltu elinkeinovaikutuksia, jotka on kuvattu kohdassa Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Ajantasaistetut asemakaavat perustuvat toteutuneeseen kaupunkirakenteeseen. Kaavaratkaisu mahdollistaa yleiskaavan mukai-

sen toiminnallisen kehityksen olemassa olevassa kaupunkirakenteessa. Kaavamutoksen määräyksillä ja merkinnöillä turvataan arvoympäristöt ja tuetaan kestävyttä edistäviä ratkaisuja.

Mikäli kiinteistössä ei suoriteta suuria muutoksia, tällä asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia tai ne jäävät vähäisiksi toteutuneeseen nykytilanteeseen nähden. Kaavaratkaisu ei mahdollista vaikutuksiltaan merkittäviä muutoksia. Sellaiset maankäytön muutokset, jotka voisivat aiheuttaa heikentäviä vaikutuksia esimerkiksi ympäristön asumisolosuhteisiin, ympäristön kestävyteen tai ilmastotavoitteisiin, kulttuuriympäristön arvoihin tai yritysten toimintaedellytyksiin on rajattu kaavaratkaisun ulkopuolelle. Muutoksia voidaan jatkossakin tehdä erillisin kaavamutoksien tai poikkeamisten, jolloin kohdekohtaiset vaikutukset voidaan arvioida. Vaikutuksillaan merkittävät muutokset vaativat asemakaavan muutoksen, jotka tehdään yhteistyössä hankkeeseen ryhtyvän kanssa ja jonka vaikutukset arvioidaan sekä vuorovaikutetaan. Muutosten hakeminen on yhdenvertaisempaa, sujuvampaa ja ennakoitavampaa ajantasaistettujen asemakaavojen ansiosta. Ajantasaiset asemakaavat helpottavat kokonaisuuden johdonmukaista kehittämistä sekä rinnakkaisten muutosten kokonaisarviointia. Vaikutukset esimerkiksi palvelutarpeisiin, työpaikka- ja asukasmääriin sekä kaupunkikuvaan ovat paremmin arvioitavissa. Vanhojen kaavojen sisällöt, jotka eivät ole vastanneet toteutunutta, ovat aiheuttaneet tilastoissa ja tietopohjissa haasteita.

Kaavaratkaisu mahdollistaa toimitilojen määrän kasvattamista yleiskaavan keskustatoimintojen vaikutusalueella sekä lisäksi joi-takin vaikutuksiltaan vähäisiä muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin, kuten ullakkorakentamista ja toimitilojen kerrosalaan las-kettavien tilojen laajentamista olemassa olevissa maanalaisissa tiloissa. Muutosten yhteydessä edellytetään kestävyttä edistäviä toimenpiteitä kuten kasvillisuuden lisäämistä asuinkorttelipihoille. Kaavamutoksesta johtuvat maankäytön yksittäiset muutokset ovat vähäisiä suhteessa kokonaisuuteen, toteutuvat pitkällä aika-välillä ja ovat riippuvaisia kiinteistönomistajista.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia luontoon ja maisemaan jo nykytilassaan tiiviisti rakennetussa ihmisen muokkaamassa ympäris-tössä. Kaavaratkaisu pyrkii turvaamaan kaava-alueen maisemalliset kokonaisuudet sekä kaupunkiluonnon alueet, kuten ovat puistot ja merkittävimmät puurivit suojelumerkinnöin ja kaupunki-kuvallisissa määräyksin. Alueen topografia pysyy ennallaan. Alueen pienilmastoon voi tulla parannusta paikallisesti pienipiirteisten kasvillisuusalueiden ja katupuuistutusten lisäämisen seurauk-sena, jotka kaava mahdollistaa.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta katualueiden järjestelyihin. Kaavaratkaisun myötä jalankulun, pyörä- ja joukkoliikenteen sekä yleisten alueiden autoliikenteen järjestelyt säilyvät ennallaan.

Kaava mahdollistaa laadukkaan yhdyskuntateknisen huollon toteuttamisen ja ylläpitämisen kaava-alueella.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavaratkaisulla turvataan koko Suomen mittakaavassa merkittävät urbaanit kulttuuriympäristöt ja ohjataan muutoksia. Asemakaavaratkaisu on laadittu selvitysten ja tarkastelujen pohjalta ja sen avulla varmistetaan kaava-alueen kokonaisuuden ja sen eri osien ominaispiirteiden sekä yksittäisten arvokohteiden säilyminen yhdenmukaisella tavalla.

Kaavaratkaisun suojelumerkinnät sekä kaupunkikuvalliset määräykset kohdistuvat kaava-alueen arvokkaisiin rakennuksiin, puistoihin ja kaupunkikuvallisiin kokonaisuuksiin. Suojelemattomien rakennuksien muutoksissa kaavaratkaisu rajoittaa purkamista ja edellyttää muutosten sovittamista kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen. Kaavaratkaisussa ei ole otettu kantaa yksittäisten kohteiden yksityiskohtaisin erillispiirteisiin esimerkiksi sisätilojen osalta. Tarkemmat kohdekohtaiset arvot tulee selvittää muutosten vaatimassa laajuudessa rakennuslupavaiheessa. Kaavaratkaisu edellyttää, että suojellussa tai arvokkaaseen kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen liittyvässä rakennuksessa on hankkeeseen ryhtyvän liitettävä lupahakemukseen ajantasainen ja hankkeen laajuuteen suhteutettuna riittävä rakennushistoriaselvitys, ympäristöhistoriallinen tai puistohistoriallinen selvitys kohdekohtaisten arvojen esiintuomiseksi ja merkittävien arvojen turvaamiseksi.

Kaavaratkaisu turvaa myös kaupunkikuvallisen laadun ja ominaispiirteet. Suojelemattomien rakennusten laajoja tai uudisrakentamiseen verrattavia muutoksia ohjaavat kaupunkikuvalliset määräykset, jotka velvoittavat muun muassa säilyttämään yhtenäisiä räystäslinjoja ja käyttämään alueelle sopivia materiaaleja, mikä turvaa kaupunkikuvallisten kokonaisuuksien arvot.

Vaikutukset ympäristön kestävyteen ja ilmastomuutokseen sopeutumiseen

Helsingillä on vahva strateginen tavoite ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen (resilienssi) sekä luontokadon ehkäisyyn ja luonnon monimuotoisuuden ylläpitämiseen. Helsingin tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030, nollata päästöt vuoteen 2040 mennessä ja olla hiilinegatiivinen sen jälkeen. Helsingissä

halutaan edistää resurssiviisautta kiertotalouden periaattein. Kaupungin tavoitteet ovat linjassa alueellisten, kansallisten ja kansainvälisten tavoitteiden kanssa.

Kaavaratkaisun avulla voidaan hillitä rakentamisesta ja liikkumisesta aiheutuvien hiilipäästöjen syntymistä sekä ylläpitää ja parantaa kaupunkirakenteen sopeutumiskykyä muuttuvissa ilmasto-olosuhteissa.

Kestävä kaupunkirakenne ja liikkuminen

Kaavaratkaisu pyrkii hillitsemään haitallisia ilmastovaikutuksia edistämällä toiminnallisesti kestävästä kaupunkirakennetta, jossa laajaa joukkoa palvelevat liikkumisintensiiviset toiminnot kuten työpaikat, palvelut ja erityistoiminnot sijoittuvat seudun joukkoliikenteen saavutettavuusalueelle vähentäen liikenteestä aiheutuvia päästöjä. Kaavaratkaisu mahdollistaa palveluiden ja toimitilojen kehittämisen ja työpaikkojen lisäämisen toimitilakysynnän alueella, mikä vähentää tarvetta korvaavalle uudisrakentamiselle. Kaavaratkaisulla edistetään kestävästä liikkumisesta ja elämäntapojen edellytyksiä myös laadukkaasta käveltyvän ympäristön ja palvelujen sijoittumismahdollisuuksien avulla. Kampin yleisiä alueita ja kulkureittejä käyttävät alueen asukkaiden ja työssäkäyvien lisäksi ympäröivien kaupunginosien asukkaat. Hyvän joukkoliikennesaavutettavuus alueen liiketilöiden erikoispalveluja hyödyntävät koko seudun asukkaat sekä matkailijat.

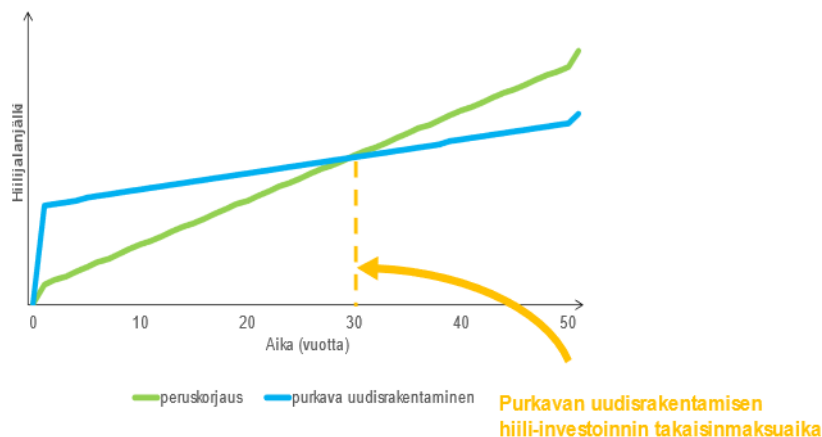
Kestävät rakennukset ja rakentaminen

Kaavaratkaisu tukee olemassa olevan kaupunkirakenteen pitkiä elinkaaria ja ehkäisee hiilipäästöjä (purkamisesta ja korvaavasta rakentamisesta aiheutuvat hiilipiikit sekä rakentamisen päästöt) sekä neitseellisten materiaalien kulutusta edistämällä kiinteistöjen korjaamista ja kehittämistä purkamisen sijaan. Asemakaavamuutoksessa merkittävä osa historiallisista rakennuksista saa suojelumerkinnän ja lisäksi kaavaratkaisu edellyttää suojelemattomissa rakennuksissa ottamaan kehittämisen lähtökohdaksi olemassa olevan rakennuksen tai rakennusrungon säilyttämisen. Purkamisen on mahdollista vain, mikäli se on terveys- tai turvallisuussyistä välttämätöntä tai sillä saavutetaan kokonaisuuden kannalta tarkasteltuna sekä lyhyen aikavälin ilmastotavoitteiden osalta ilmasto- ja kestävyysvaikutuksiltaan parempi sekä kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen ratkaisu verrattuna olemassa olevan rakennuksen tai korvattavan rakennusosan peruskorjaamiseen ja uudistamiseen. Helsingin tavoite kaavan laatimisen aikana on olla hiilineutraali jo 2030. Purkamisen tarpeellisuutta tai välttämättömyyttä arvioitaessa tulee pyrkiä yhtenäisiin arviointitapoihin uudis- ja korjausrakentamisen vertailussa sekä kiinnittää huomioita siihen, ettei tarvittavaa korjaamista tai korjaamisen hiilijalanjälkeä arvioida kohtuuttoman suureksi. Mitä pidempään nykyisiä rakennuksia voidaan hyödyntää, sitä kestävämpiä

rakentamisen tapoja ja materiaaleja voidaan arvioida markkinoilla jatkossa olevan.

Korkeiden neliöhintojen arvoalueella on sekä kustannussyistä että uudisrakentamisen helppouden vuoksi houkutteleva vaihtoehto purkaa ja uudisrakentaa sen sijaan, että korjattaisiin ja hyödynnettäisiin olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Vanhat asemakaavat ovat rajoittaneet menneinä vuosikymmeninä rakennusten purkamista mm. todellista vähäisemmällä rakennusoikeuksilla, mikä on tehnyt purkamisen taloudellisesti kannattamattomaksi. Lisäksi alueella on voimassa useita purkamisen estäviä rakennuskieltoja. Kaavamuutoksessa tehtävien rakennusoikeuksien tarkistamisen vuoksi korvaavan uudisrakentamisen houkuttelevuus voi kasvaa. Mikäli kaavamuutos ei hillitsisi olemassa olevien rakennusten tarpeetonta purkamista ja uudelleenrakentamista, voisi asemakaavojen ajantasaistaminen johtaa purkamisen kynnyksen madaltamiseen ja potentiaalisesti aiheuttaa merkittävän haitallisen ilmastovaikutuksen sekä lisätä neitseellisten raaka-aineiden kulutusta.

Kestävyyden ja hiilineutraaliuden näkökulmasta nykymallin mukainen uudisrakentaminen saavuttaa korjaamiseen verrattavat hyödyt vasta noin 30 vuoden kohdalla paremmasta energiatehokkuudesta huolimatta. Hiilineutraaliudelle asetetut tavoitteet edellyttävät kuitenkin nopeampia kestävyystoimia. Kaavaratkaisun hiilijalanjäljen raja-arvot uudisasuntoikohteille eivät varmuudella ehkäisisi tarpeetonta purkamista, koska hiilijalanjälkirajat koskevat vain uuden rakennuksen ratkaisuja eivätkä huomioisi puretussa rakennuksessa menetettäviä materiaaliressursseja. Hiilijalanjälkimääräys kohdistuu myös ainoastaan asuinkerrostaloihin. Kaava ehkäisee haitallisia ilmastovaikutuksia ja rajaa purkamista vain välttämättömiin kohteisiin sekä sellaisiin hankkeisiin, joissa voidaan saavuttaa jo lyhyellä aikavälillä kestävämpi ratkaisu (hiilineutraali Helsinki 2030) verrattuna vanhan rakennuksen uudistamiseen.



Kuvassa purkamisen ja uudisrakentamisen vertailu. Tampereen yliopiston tutkimuksen perusteella peruskorjaaminen on rakennustasolla säännönmukaisesti ilmastoystävällisempää kuin purkava uudisrakentaminen 30 v. tarkasteluvälillä (purkavan uudisrakentamisen hiili-investoinnin takaisinmaksuaika 30...50+ vuotta). Tutkimus tehtiin osana kansainvälistä Circuit-tutkimushanketta (Circular construction in regenerative cities) sekä Huuhka et al. (2021). Purkaa vai korjata? Hiilijalanjälkivaikutukset, elinkaarikustannukset ja ohjauskeinot. (Ympäristöministeriön julkaisuja 2021:9).

Rakennusten purkaminen ja uudisrakentaminen on edelleen mahdollista, mutta ellei erityistä syytä purkavalle saneeraukselle ole, purkaminen ja uuden rakentaminen vaatii oman asemakaava-muutoksensa, jossa voidaan tapauskohtaisesti arvioida hankkeen ilmastovaikutukset ja muut ratkaisun vaikutukset. Olemassa olevien rakennusten elinkaaren pidentämisellä on se hyöty purkavasta saneerauksesta välittömästi aiheutuvan hiilipiikin torjumisen lisäksi, että ilmastoviisaiden rakennusmateriaalien ja ratkaisujen kehittyessä rakennusmarkkinoilla on tulevaisuudessa oletettavasti nykyistä laajempi valikoima vähähiilisiä vaihtoehtoja.

Kaavassa määrätään mahdollisten purettavien rakennusten tilalle tuleviin uudisrakentamiseen verrattaville asuinrakennuksille edellä mainitun hiilijalanjäljen ohjearvon. Asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen ohjearvoa. Hiilijalanjäljen raja-arvosta päättää kaupunkiympäristölautakunta ja sitä voidaan kiristää kansallista ohjearvoa tiukemmaksi. Määräyksen vaikutuksiin liittyy epävarmuutta koska ei ole tiedossa kuinka paljon uudisrakentamiseen verrattavia hankkeita alueella toteutuisi pitkällä aikavälillä sekä mikä niiden raja-arvo tulee olemaan rakennusluvan hakemisen ajankohtana.

Uudisrakentamiseen verrattavilta toimitilamuutoshankkeilta edellytetään energiatehokkuutta ja pitkäikäisiä ratkaisuja sekä muuntojoustavaa toimitilamitoitusta. Lisäksi sellaisissa uudisrakentamiseen verrattavissa olevissa hankkeissa, joissa on kyseessä tilapäisluonteinen rakennus, rakennus tulee suunnitella ja toteuttaa

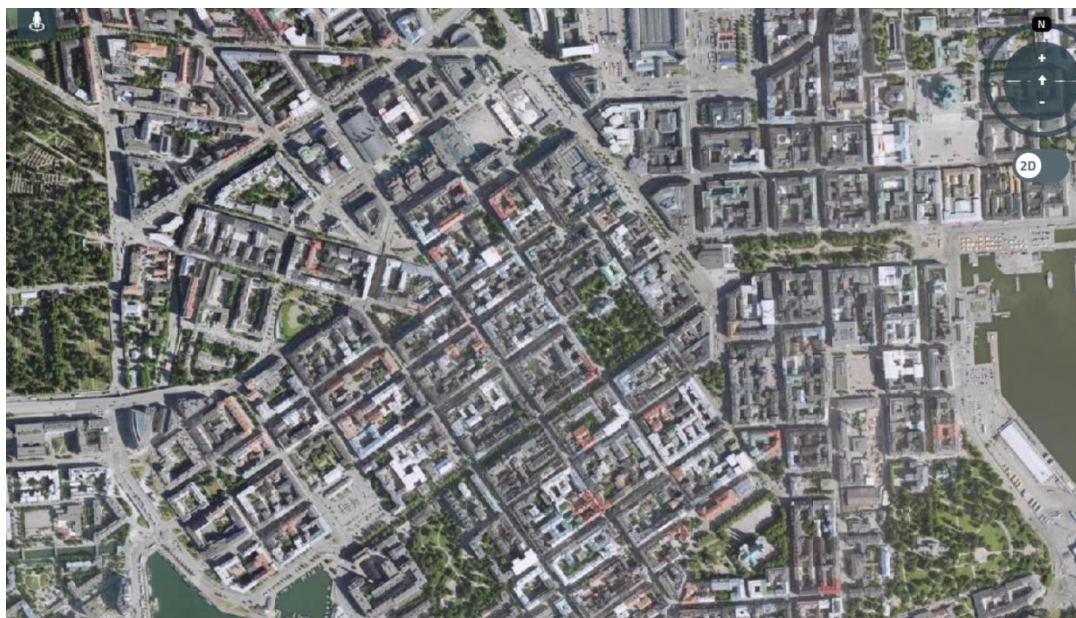
ehjänä purettavaksi ja varmistaa rakennuksen tai sen osien uudelleenhyödynnettävyys.

Rakennuksen tai sen osan purkamisesta aiheutuvan purkumateriaalin kierrätys tulee suunnitella ennakkoon. Purettavat rakennusosat tulee jatkohyödyntää mahdollisimman korkealla jalostusasteella. Rakennusjärjestys edellyttää, että rakennuslupahakemuksen mukaan on liitettävä selvitys rakennuksen purkumateriaalien kestävästä käsittelystä.

Aurinkopaneelien sijoittaminen on rakennusjärjestyksessä sallittu siellä missä se voidaan tehdä ympäristöönsä sovittaen. Maalämpöratkaisut tarkastellaan tapauskohtaisesti eikä se vaadi kaavamuutosta.

Kaavaratkaisu hillitsee rakentamisen ilmastovaikutuksia edellyttämällä, että kaava-alueen katu-, aukio- piha- ja rakennusten muutoshankkeissa uudet rakenteet/ (runkorakenteet, perustukset, pohjarakenteet ja muurit) tulee rakentaa mahdollisuuksien mukaan vähähiilisistä tai kierrätetyistä materiaaleista. Materiaalien ja ratkaisujen tulee olla mahdollisimman pitkäikäisiä. Vaikutukset näkyvät vasta pitkän ajan kuluessa, kun rakenteita uusitaan siten, että ne ovat korvattavissa vähähiilisillä tai kiertotaloustuotteilla. Alueen laajuudesta johtuen määrä on kuitenkin suuri ja hyötyjä on saavutettavissa.

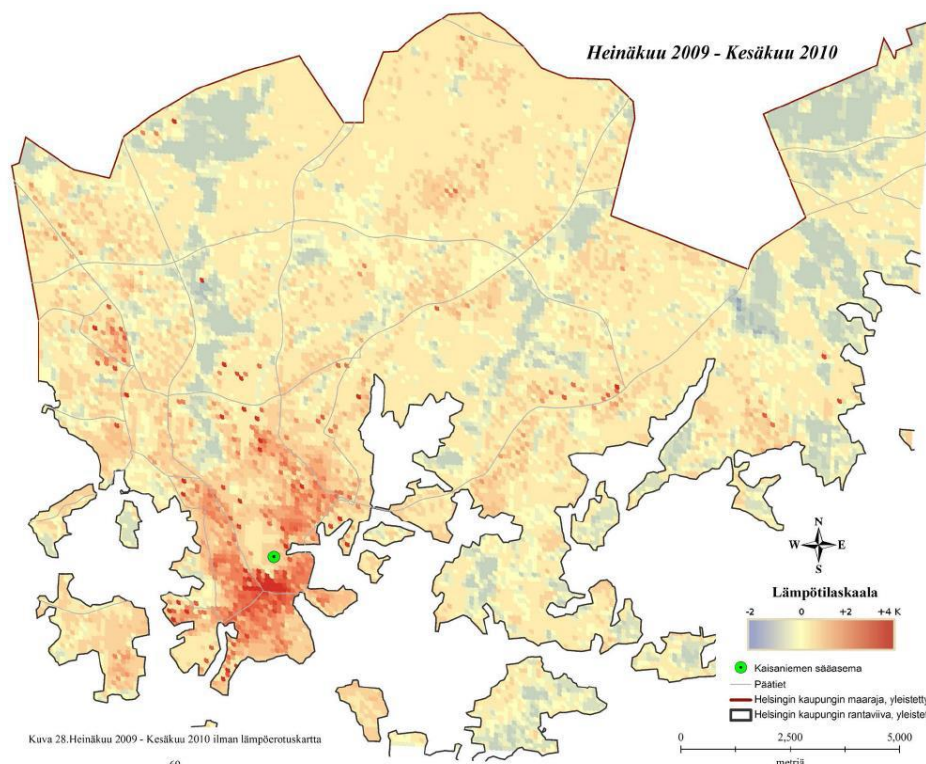
Sopeutuminen muuttuvaan ilmastoon ja ekosysteemipalvelut



Ilmakuvasa Kampi. Kampin kaava-alue on tiiviisti rakennettu, luonteeltaan kivinen ja osin vanhan infrastruktuurin varassa niin tonteilla kuin yleisillä alueilla, mikä tekee siitä erityisen alttiin ilmastonmuutoksen vaikutuksille. Ilmaston äärevöityminen lisääntyvine sade- ja kuivuusjaksoineen sekä lämpösaarekeilmiö haastavat olosuhteita jatkossa entistä enemmän.

Ilmastonmuutos näkyy jo pääkaupunkiseudun ilmastossa, todetaan Ilmatieteen laitoksen Helsingin seudun ympäristöpalveluille laatimassa raportissa. Selvityksen mukaan pääkaupunkiseudun keskilämpötilat ovat nousseet kaikkina vuodenaikoina 60 viime vuoden aikana. Voimakkainta lämpötilojen nousu on ollut talvella: noin 0,5 astetta vuosikymmentä kohti. Lisäksi talvisateet ovat lisääntyneet. Keskimääräisten lämpötilojen ja sademäärien kasvu ruokkivat sään ääri-ilmiötä. Hellepäiviä on havaittu vuosina 1991–2020 viikon verran enemmän kuin vuosina 1961–1990.

Tiiviistä kaupunkirakenteesta johtuen resilienssin parantamiseen on rajallisesti keinoja käytettävissä. Kaava-alueella on niukasti kaupunkivihreää ja läpäiseviä pintoja. Tontit ovat pääosin tiiviisti rakennettuja ja alueella sijaitsee muutama puisto. Kaupunkirakenteen haitallinen ylikuumentuminen ja lämpösaarekeliö kohdistuvat juuri kantakaupungin ja keskustan tiiviisti rakennettuihin kiviisiin kaupunginosiin, joissa kesäkaudella lämpötilat voivat olla pysyvästi ympäristöään korkeammalla tasolla aiheuttaen mm. haitallisia terveysvaikutuksia. Asiantuntija-arvioiden mukaan pitkät helleputket ja hellepäivien määrä lisääntyy, mikä lisää kesäkuumilla terveydenhuollon painetta, vähentää työtehoa, voi heikentää asuimisterveyttä ja alueen houkuttelevuutta sekä liikkuminen olosuhteita. Kuumuuden haitat kohdistuvat erityisesti vanhenevaan väestöön ja muihin haavoittuviin ryhmiin.



Kuvassa Ilman lämpötilaerot jaksolla heinäkuu 2009 – kesäkuu 2010 tehtyihin havaintoihin. Kartta kuvaa Helsingin lämpösaarekettä ajallisena ja paikallisena ilmiönä vuoden aikana. Mittausjaksoon ei sisällynyt varsinaisia hellejaksoja, joten kuvasta ei käy ilmi hellejaksojen aikaisia lämpötilaeroja kaupungin sisällä. Drebs 2011 <http://urn.fi/URN:NBN:fi-fe201201121058>

Tiiviin rakenteen ja kasvillisuuden vähäisyyden lisäksi myös läpäisemättömät ja tummat pinnat pahentavat lämpösaarekeilmiötä.

Kaava-alue kuuluu pääosin sekaviemäröinnin alueeseen, jossa hulevesille (sadevedet) ei ole eriytettyä järjestelmää. Rankkasateiden aikana alueella voi ilmetä paikallisia tulvia katualueilla ja tonteilla. Liikkumisesteiden ja mahdollisesti tulvista aiheutuvien taloudellisten vahinkojen lisäksi hulevesitulvat voivat vaikuttaa esimerkiksi poliisin, pelastuslaitoksen ja kotisairaanhoidon toimintaan, kriittiseen infrastruktuuriin ja sähkökatkojen mahdollisuuteen. Lisäksi rankkasateet voivat aiheuttaa ajoittain viemäreiden likaisten vesien ylivuotoja mereen viemärikapasiteetin ylikuormittuessa aiheuttaen haitallisia päästöjä vesistöön. HSY:n arvion mukaan tulevaisuudessa jätevesiverkon ylivuodot eivät ole enää hyväksyttävä ratkaisu. Vesihuoltolaki 17 d § kieltää jo nyt kiinteistön hulevesien johtamisen uusittuun jätevesiviemäriin.

Hulevesien eriyttämistä on tähän asti edistetty pitkän aikavälin kuluessa kohdekohtaisesti kiinteistöjen linjasaneerausten yhteydessä ja HSY:n viemäröinnin erittämisen investointien puitteissa. Muutoksen hitauden, pistemäisyyden ja epävarmuuden vuoksi, tämä ei kuitenkaan ratkaise yksinään hulevesien ja niistä aiheutuvien tulvahaittojen tilannetta. On tarpeen myös viivyttää ja imeyttää hulevesiä.

Kaavaratkaisu tukee tiiviin urbaanin alueen kykyä sopeutua sekä vallitseviin olosuhteisiin että muuttuvan ilmaston sään ääri-ilmiöihin. Kaavaratkaisun sekä rakennusjärjestyksen mukaan kortteli-alueilla tulee ehkäistä kaupunkirakenteen ja -tilojen ylikuumenemista, viivyttää ja imeyttää hulevesiä sekä turvata kaupunkiluonnon olosuhteita säilyttämällä elinvoimaiset puut, lisäämällä niiden määrää tai muilla istutuksilla, läpäisevillä pinnoilla tai rakenteellisin ratkaisuin ja materiaalivalinnoin. Asuinpihoista vähintään kolmasosa tulee istuttaa. Kasvillisuus vaikuttaa myös myönteisesti viihtyisyyteen ja jossain tapauksissa meluarvoihin. Lisäksi kasvillisuus tarjoaa ekosysteemipalveluja ja lisää luonnon monimuotoisuutta. Tonteilla tapahtuvat muutokset ja sopeutuskykyä edistävän kasvillisuuden ja maanvaraisen pinnan lisäys ovat kuitenkin viime kädessä kiinni kiinteistönomistajista sekä kiinteistöjen reunaehdoista tiiviissä kaupunkirakenteessa. Kaupunki on laatinut ohjeen korttelipihojen vehreyttämiseksi. Kaavaratkaisu edellyttää tekemään parannuksia ilmastokestävyyteen muutosten yhteydessä. Mahdolliset parannukset tulevat tapahtumaan pistemaisesti pitkän ajan kuluessa.

Kaavaratkaisussa katupuurivit ja puistopuut turvataan merkitsemällä ne säilytettäväksi. Yleisten alueiden kaupunkikasvillisuuden lisääminen on paikoin mahdollista muun muassa lisäämällä yksittäisiä katupuuta (Eerikinkadun katupuukokeilu 2023) tai esimerkiksi Kampintorin aukiokokonaisuuden osalta, mutta tarkemmat

ratkaisut laaditaan erikseen yleisten alueiden suunnitelmien (esimerkiksi katu- ja aukiosuunnittelu) yhteydessä.

Kaavamääräysten ohella myös 7.6.2023 voimaan tullut rakennusjärjestys edellyttää kiinteistöiltä hulevesien hallintaa. Kaavaratkaisun myötä alueen viherrakenne ei heikkene. Sitä lisäävien muutosten toteutuminen tonteilla on kiinni yksityisistä kiinteistönomistajista. Muutoksia voidaan edellyttää vain muutoslupien hakemisen yhteydessä. Muutokset siis pistemäisesti kiinteistöjen omien investointien ja aikataulujen myötä. Muutoksen tueksi kaupunki on yhteistyökumppaniensa kanssa laatinut infopakettin (asfalttipihoista pihapuutarhoihin -Tulevaisuudessa asutaan Viherkortteleissa, 2021) sekä ohjesivuston yksityisten korttelipihojen vehreyttämiseksi (Opas korttelipihojen perustamiseksi, 2022).

Uudisrakentamiseen verrattavissa olevassa hankkeissa tasakaton sekä apu- ja talousrakennusten kattojen tulee olla hulevesiä viivyttävä viherkatto. Kaavaratkaisu edellyttää uudisrakentamiseen verrattavissa muutoshankkeissa ottamaan huomioon muuttuvat ilmasto-olosuhteet ja sään ääri-ilmiöt.

Lintujen törmäysriskiä vähennetään kaavamääräyksellä, joka koskee muutoskohteissa rakennusten ja rakenteiden suurien lasipintoja tai niihin liittyvän törmäysriskin välttämistä.

Kaavassa on huomioitu ilmastonmuutoksen aiheuttama meriveden nousu ja siltä suojautuminen edellyttämällä uudisrakentamiseen verrattavilta muutoskohteilta suojaustoimenpiteitä ja -ratkaisuja. Laajemmassa mittakaavassa säilyvään rakennuskantaan ei tule muutoksia, joten meriveden mahdolliseen nousuun tulisi vaikuttaa kaavan ulkopuolisilla ratkaisuilla.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaaliin oloihin ja kulttuuriin

Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen pitkäjänteisen toiminnallisen kehittämisen ja turvaa kaupunkilaisia laajasti palvelevat laadukkaat kaikille avoimet ulko- ja sisätilat. Alueelta löytyy paikkoja ympärivuorokautiselle toiminnalle paikoissa, joissa melukysymyksiin liittyvät konfliktit ovat vähäisemmät. Asuintonteille voidaan muutosten yhteydessä edellyttää asumisviihtyvyyden parannuksia.

Kampissa aiemmin tehtyjen muutosten vuoksi sekä HITAS-asuntojen vapauduttua sääntelystä alue on nykyisin pääasiassa vaaparahoitteista omistus- ja vuokra-asumista. Asuntolatoiminnot ovat väistyneet. Hallintamuotojen jakaumaan ei voida vaikuttaa tämän kaavaratkaisun puitteissa. Kaavalla voidaan kuitenkin mahdollistaa, että historiallisen alueen laadukkaat julkiset tilat ja palvelut säilyvät kaupunkilaisten käytössä. Alueen puistoja ja auki-

oita hyödyntävät laajasti muutkin kuin alueen asukkaat. Kaavaratkaisu mahdollistaa, että alueen korttelit kivijalkoineen tarjoavat monipuolisia palveluja eri kohderyhmille.

Todelliseen nykytilanteeseen perustuva kaavaratkaisu helpottaa lakisääteisten lähipalvelutarpeiden ajantasaista selvittämistä. Kaavaratkaisu mahdollistaa asukkaiden julkisille ja kaupallisille lähipalveluille joustavia sijoitusmahdollisuuksia. Kaava-alueen liikekeskustan puolelle pyritään varaamaan alueita, joiden sekoittuneisuus muodostuu työpaikkojen ja palveluiden lisäksi ravintoloista ja kulttuurin, viihteen ja vapaa-ajan toiminnoista. Kaupunki-strategian mukaisen yöelämän mahdollistaminen yöllisen infrastruktuurin ja joukkoliikenteen saavuttavuusalueella siten, ettei synny haasteita asuinrauhan kanssa, on tavoitteiden mukaista.

Kaikki alueen yleisten rakennusten tontit, joiden käyttötarkoitusta ei ole jo muutettu säilytetään, jotta turvataan asukkaiden palvelujen toimintaedellytykset. Yleisten rakennusten korttelialueelle saa sijoittaa julkisia mm. kunnan, valtion, seurakuntien järjestämiä, omistamia tai tukevia palveluja ja toimintoja. Palveluja voidaan kaavan puitteissa sijoittaa joustavasti myös kaikille muillekin korttelialueille, joissa ympäristön olosuhteet sen mahdollistavat. Lapsille ja nuorille taidetoimintaa järjestävän Annantalon edustalla oleva alue merkitään kaavassa puistoksi ja sitä voidaan jatkossakin hyödyntää sekä osana Annantalon toimintaa että julkisena puistoalueena.

Kampin asuntojen keskipinta-ala on 56 m², ja yksiöiden ja kaksioiden osuus asunnoista on 74 %. Kaava mahdollistaa asumisen lisäyksen ullakkorakentamisen avulla sekä rajoittamalla asuinkiinteistöjen käyttöä majoitustarkoituksiin. Kampin asunnoista 16 % on ilman vakinaista asukasta (2021). Kaava edellyttää uusien asuntojen osalta perheasuntomääräyksen noudattamista. Toimintojen sijoittelussa tulee varmistaa käyttötarkoituksittain riittävä ympäristöhäiriöiltä suojautuminen. Umpikorttelirakenteessa sisäpihat muodostavat suojaisan piha-alueen sekä asukkaille että esimerkiksi kivijalkojen päiväkodeille. Tonttien aitaamiskielto ja yhteispihoihin liittyvä määräys mahdollistavat kortteleiden yhteispihat. Yhteispihojen toteutuminen on kiinni kiinteistöjen keskinäisistä sopimuksista.

Kaupallisten majoituspalvelujen määrä on lisääntynyt alueella 2000-luvulla. Nykyisten ja suunnitteilla olevien hotellien lisäksi alueella on myös asuinrakennuksiin sijoitettavia majoituspalveluja. Kaavaratkaisu rajoittaa uusien majoituspalvelujen sijoittumista muille kuin nykyisille luvanvaraisille sijainneille jottei asuinrakennusten vakinaisille asukkaille synny häiriötä tai liiallista matkailukeskittymää sellaisille sijainneille, jotka ovat vetovoimaisia myös työpaikka- ja asuinkäyttöön.

Kaavaratkaisussa on annettu meluun, runkomeluun, tärinään ja ilmanlaatuun liittyen määräyksiä, joilla ohjataan eri toimintojen sijoittumista kaava-alueella sekä varmistetaan etenkin asumiselle ja muille ympäristöhaitoille herkkien toimintojen terveellisyydelle ja viihtyisyydelle riittävät edellytykset.

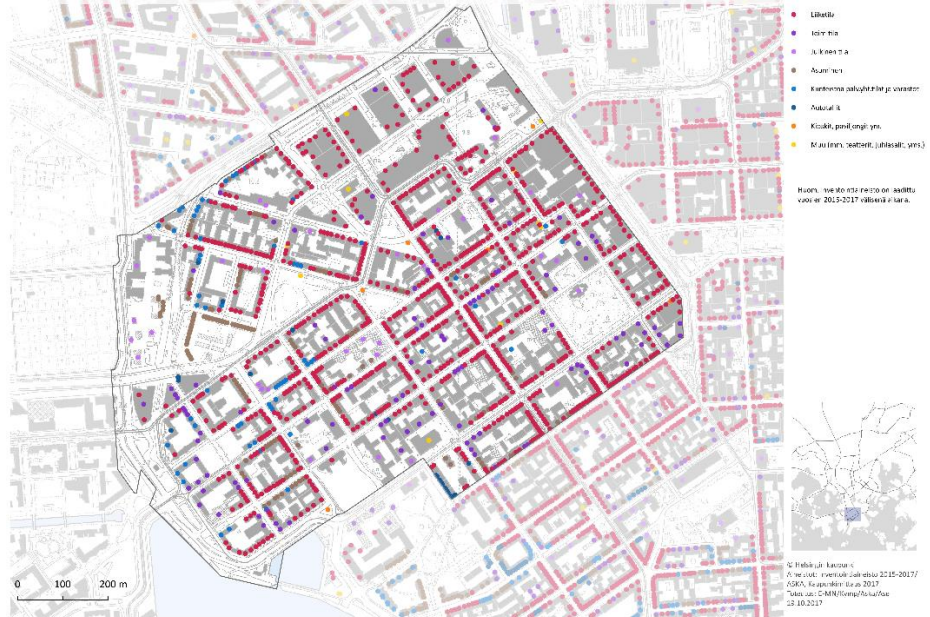
Monet kaupunkikulttuurin ja vapaa-ajan toimintamuodot tapahtumiseen soveltuvat hyvin myös tiiviiseen kaupunkiympäristöön. Joistakin kaupunkielämän toiminnoista kuten baareista, terasseista ja tapahtumista aiheutuu melua, joka voi olla ajoittain häiritsevää etenkin yöaikaan. Viihtyisän asuinympäristön ja toisaalta yöelämän ja yötalouden kehittämistavoitteiden yhteensovittamiseen pyritään kaavassa ensisijaisesti ennaltaehkäisemällä haittoja toimintojen tarkoituksenmukaisella sijoittamisella.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kamppi on vahva työpaikka-alue, jonka osa-alueella on eniten työpaikkoja Helsingissä. Kampissa on työntekijöitä huomattavasti enemmän kuin asukkaita (12 117 asukasta, 2023). Työpaikkamäärä (2020) 27 576. Seutudatan yritysrekisterin (2021) mukaan yksityisen sektorin työpaikkoja 26 355 ja julkisen alan työpaikkoja 1 808. Nämä luvut eroavat hieman laskentatavan takia. Suurin osa työpaikoista (n. 53 %) sijoittuu ns. asiantuntijavaltaisiin yrityksiin, esimerkiksi informaatio ja viestintä, konsulttitoimistot, rahoitus ja hallinto (lähde: Aluesarjat). Toiseksi eniten työpaikkoja on kaupan ja majoituksen sekä palveluiden alalla, noin 23 % kaikista työpaikoista. Lisäksi toimitiloissa vierailee runsaasti asiakkaita ja hotelleissa majoittujia, jotka tuovat alueelle ihmisiä. Kampi on koko seutua palvelevan erikoiskaupan ja palveluiden keskittymä.

Toimistotilojen vajaakäyttöaste on ollut jatkuvasti vuosien mittaan pääkaupunkiseudun matalampia. Toimistorakennusten käyttöaste 03/2023 oli 93 % (vrt. 16 % asunnoista oli vailla vakinaista asukasta). Lisäksi alueella on monipuolisia toimitiloja. Toimitiloihin luokituvat niin toimistot, palvelut, hotellit ja tilat ovat usein sen tyyppisiä alueella, että niitä voidaan käyttää joustavasti moneen erilaiseen toimitilatarkoitukseen. Myös palvelutilat ja kivijalkaliiketilat sekä kadun varsilla että korttelin sisäosissa ovat korkealla käyttöasteella käytössä. Kampissa (koko kaupunginosa) on 1 374 kpl kaduille avautuvaa kivijalkatilaa, joista valtaosa on liiketiloja. Kaavamuuutosalueella Kampissa korttelien sisäpihoilla on lisäksi 237 kpl toimitiloja.

KATUTASON TILOJEN RAKENNE OSA-ALUEELLA - Kampi

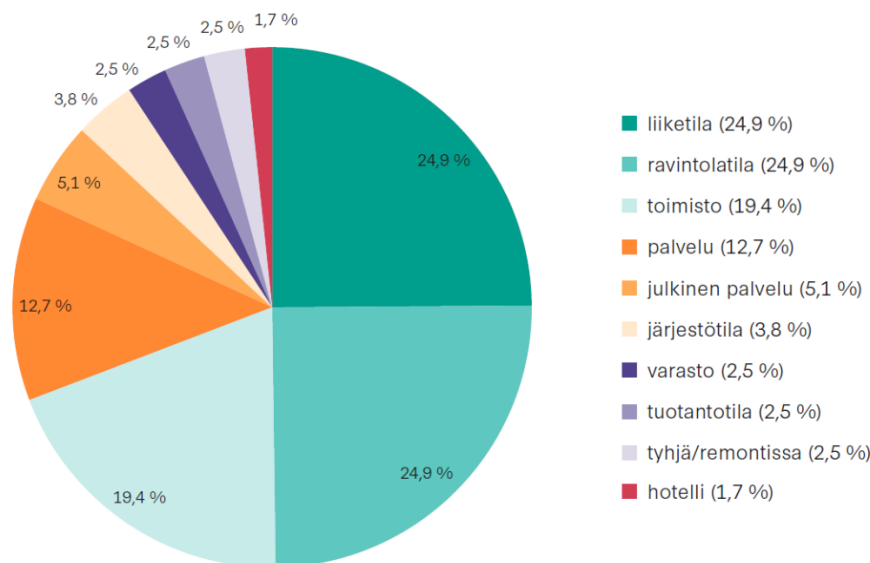


Kuvassa kartta kivijalkainventoinnista. Koko kantakaupungin kadulle avautuvien kivijalkojen inventoinnissa Kamppiin sijoittui yhteensä 1374 kpl kivijalkatoimitiloja (Koko kantakaupungin inventointi 2015–2017. Ei sisällä pihan puolen toimitiloja). Punaisella Kampin liiketilat 972 kpl. Lisäksi on muita toimitiloja, julkisia palveluita, asumista, kiinteistöä palvelevia tiloja sekä autotalleja. Kampi, Kluuvi ja Punavuori muodostavat Helsingin tiiveimmän näyteikkunallisten liiketilöiden keskittymän.

Kampin erillisessä sisäpihojen maantasotoimitilojen tarkastelussa (2022) havaittiin monipuolisia käyttötarkoituksia. Vajaakäyttöä ei juurikaan ilmennyt. Sisäpihoille sijoittui 237 kpl erilaisia toimitiloja, joista vain 6 kpl oli remontissa/tyhjillään.



Kuvassa kartta Kampin osalta kaava-alueen sisäpihoille sijoittuvien maantasokerroksen toimitilojen kartoitus (09/2022).



Kuvassa eri toimintojen jakautuminen Kampin sisäpihojen maantasokerroksen toimitiloissa (09/2022). Osasta tiloja on yhteys myös kadulle, osaan on kulku vain sisäpihan puolelta. Pääosa tiloista on liiketiloina, ravintoloina tai toimistoina. Piholle sijoittuu myös esimerkiksi päiväkoteja. Tyhjiä tai remontissa olevia tiloja oli yhteensä 2,5 %.

Kampissa koko rakennusten toimisto- ja työtilojen kokonaismäärä on supistunut -68 000 k-m² vuosina 2002–2022 (lähde: Aluesarjat) huolimatta siitä, että alue on muuttunut entistä keskeisemmäksi ja toimistotilan käyttöasteet ovat korkeita. Liiketilojen määrä on kasvanut (+159 000 k-m², sisältäen hotellit), samoin asuintilojen kokonaismäärä (+117 000 k-m²). Hotellit kuuluvat liiketilojen kategoriaan ja niitä on edelleen suunnitteilla/rakenteilla useita Kamppiin. Myös asumista on tulossa lisää. Viime vuosien trendinä on toimistotilojen supistumisen ohella yöelämän väistyminen. Useat toimijat ovat menettäneet tilansa tai joutuneet väistymään, koska ympäristössä on tapahtunut muutoksia, jotka eivät mahdollista yöllistä melua.

Kustannuksia ja toimintaympäristöhaasteita (tulviminen liikehuoneistoon tai kellariin, katujen tulviminen ja logistiikan haasteet) sekä asiakasvirtojen vähenemistä yrityksille voivat aiheuttaa kaupunkirakenteen ylikuumentuminen ja hulevesitulvariskit. Ilmiöitä on kuvattu tarkemmin kohdassa vaikutukset ympäristön kestäväyyteen.

Kampin asemakaavan tavoitteena on ylläpitää ja vahvistaa yleiskaavan sekä kaupunkistrategian mukaisesti alueen työpaikka- ja palvelurakennetta ja mahdollistaa niiden kasvu. Kaavaratkaisu mahdollistaa monipuolisia toimisto-, liike- ja palvelutiloja erilaisille yrityksille kysynnän alueelta sekä ennakoitavan toimintaympäristön alueen yrityksille. Palvelujen sijoittaminen on aiempaa joustavampaa. Kaavaratkaisu sallii hybridirakennuksissa joustoa, joka mahdollistaa toimitilan osuuden kasvattamisen sekä vähäiseltä

määrin kerrosalan lisäykset (ullakot ja maanalaiset tilat). AK- ja AL-korttelialueiden sisäpihan piharakennuksissa ja pihasiivissä on sallittua sijoittaa asukkaiden yhteis- ja varastotiloja maantasokerrokseen. Tämä voi toteutuessaan heikentää joidenkin nykyisin pihan puolelle sijoittuvien yritysten toimintaedellytyksiä.

Majoitustoiminnan lisäämistä ja keskittymistä muiden toimintojen kustannuksella rajoitetaan. Niitä on kuitenkin jatkossakin mahdollista toteuttaa erillisen kaavamuutoksen avulla, jossa hankkeen vaikutukset voidaan erikseen arvioida. Asemakaavaratkaisu ylläpitää mahdollisuuksia sijoittaa ympärivuorokautisia toimintoja hyvän yöllisen saavutettavuuden alueella kaupunkistrategian mukaisesti. Monipuoliseen toimintaan soveltuvat erilaiset alueelle tunnusomaiset salitilat, aukiot ja katutilat säilytetään, mikä vahvistaa tapahtumallisuutta.

Kaavaratkaisu ei aiheuta välittömiä muutoksia ympäristössä, mutta turvaamalla vahvan toimitilakysynnän alueella nykyiset toimitilat sekä sallimalla joustoa rakennusmassojen sisällä, mahdollistetaan yritysten toimintaedellytykset, työpaikat sekä alueen palvelutaso. Alueella on nykyisin niukat mahdollisuudet lisätä täysin uutta toimitilaa yrityksille tai yksityisille tai julkisille palveluille. Sisäpihojen toimitiloissa toimiviin yrityksiin ja palveluihin voi kohdistua muutoksia, jotka heikentävät niiden toimintaedellytyksiä, koska kaavaratkaisu sallii asuinpihoilla maantasokerroksien muutoksia yhteistiloiksi ja polkupyöräsäilytykseen. Kadun varren liike- ja toimitilat säilyvät.

Kaavaratkaisu varmistaa laadukasta, houkuttelevaa ympäristöä yrityksille, heidän asiakkailleen ja työntekijöilleen. Yrityksille ennakoitavammat olosuhteet toimintaympäristön muutosten suhteen voivat vaikuttaa myönteisesti tiloihin tehtäviin investointeihin ja yritysekosysteemeihin.

Toteutus

Mahdolliset muutokset toteutuvat pitkällä aikavälillä, kun yksityiset kiinteistönomistajat hakevat muutoksia omassa aikataulussaan.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä
-

- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta
- varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin
- huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

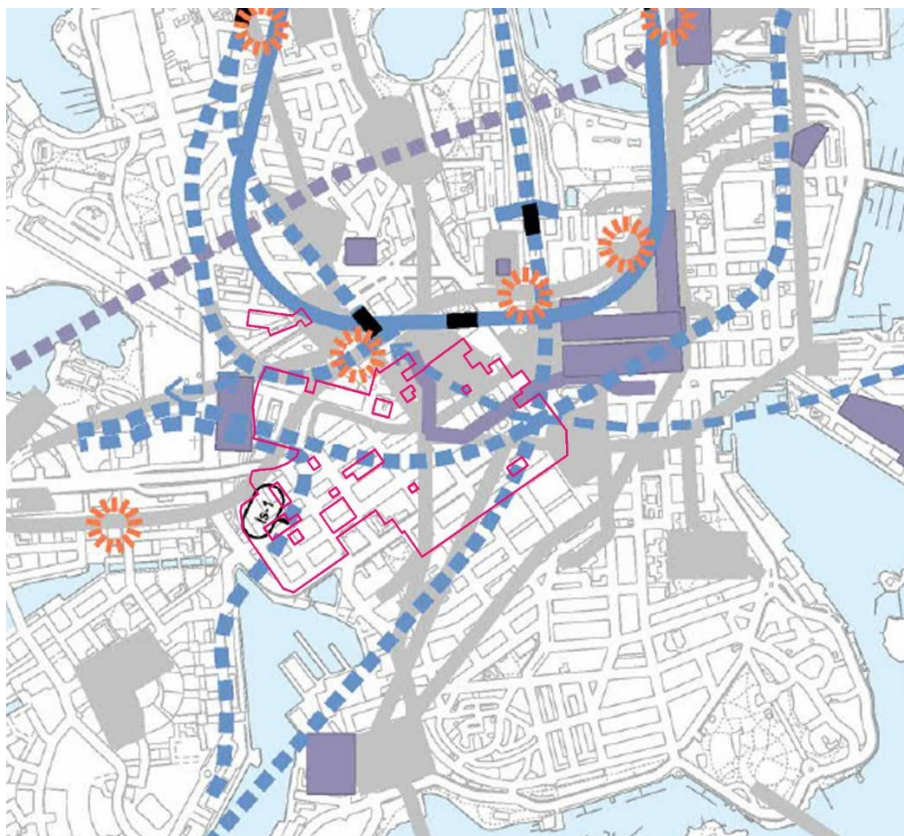
Helsingin yleiskaavassa 2016 tavoitteena on vahvistaa kaava-alueen asemaa liike-elämän, kaupan, erikoistuneiden palveluiden ja työpaikkojen, matkailun, hallinnon, houkuttelevan asumisen sekä kulttuurin keskittymänä.

Yleiskaavassa alue on merkitty pääosin Kantakaupungin (C2) sekä Liike- ja Palvelukeskustan (C1) alueiksi. Tavoitteena on kehittää aluetta monipuolisena, toiminnallisesti sekoittuneena alueena, jossa rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- ja toimitilakäyttöön. Alueella on varmistettava kantakaupungille ominaisen monipuolisen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn ehdoilla. Alueella tulee ottaa huomioon valtakunnallisesti ja paikallisesti merkittävät maisema-alueet, kulttuuriympäristöt sekä niiden ominaispiirteet. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon luonnon monimuotoisuus, luontoarvot ja virkistys- ja ekosysteemipalvelut.



Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen. Asemakaavojen uudistamisen myötä voidaan varmistaa yleiskaavan keskusta-alueita koskevat keskeiset tavoitteet työpai-koista, palveluista, toiminnallisesta rakenteesta, käveltävästä ympäristöstä sekä turvata kulttuuriympäristöjen ja historiallisten koh- teiden arvot muuttuvassa kaupunkirakenteessa.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021). Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen. Maanalaisen yleiskaavan varaukset tulee huomi- oida mahdollisissa muutoksissa.



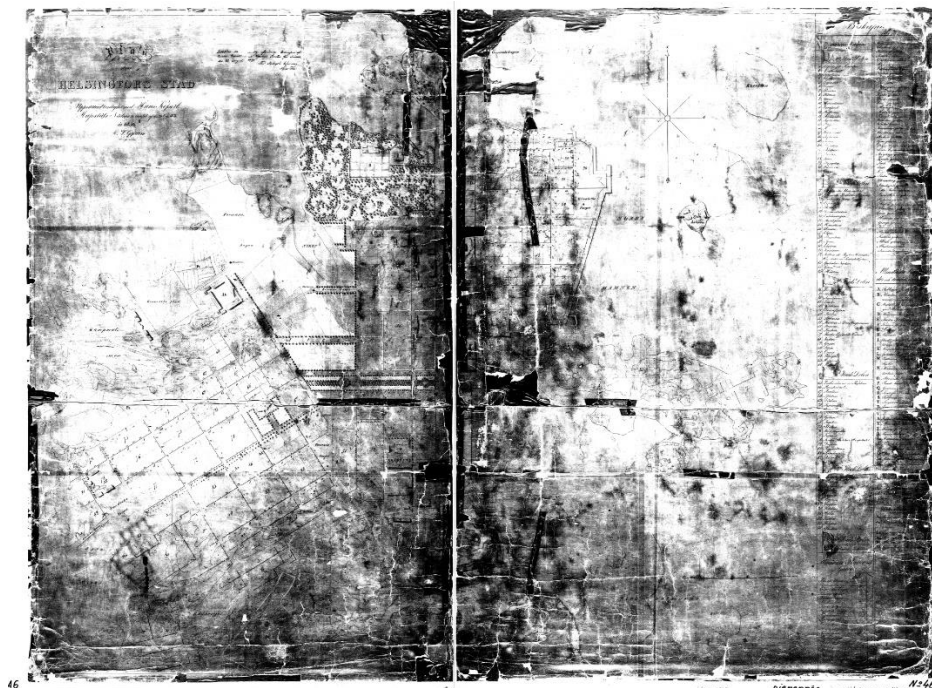
Ote maanalaisesta yleiskaavasta.

Asemakaavat

Kaava-alueella on voimassa asemakaavoja 1800-luvulta nykypäivään. Asemakaavat ovat hyvin erityyppisiä keskenään. Kampin kaupunkirakenteellinen rooli on vaihdellut eri aikakausina ja asemakaavat kuvastavat tätä. Vanhojen asemakaavojen nykykaavoista poikkeavaan tarkkuustasoon on vaikuttanut se, että aiemmin kaupunkirakennetta ja -kuvaa ohjasivat vahvasti rakennusjärjestykset. Nämä rakennusjärjestykset eivät ole enää voimassa. Pääosin vain 2000-luvulla ja erityisesti yleiskaavan voimaantulon jälkeen laaditut asemakaavat mahdollistavat tämän hetken tavoitteiden mukaisen maankäytön ohjauksen muodoltaan, sisällöltään ja tavoitteiltaan. Vanhemmissa asemakaavoissa on tyypillistä, että osa toteutuneesta rakentamisesta sijaitsee kaavoihin merkittyjen rakentamisalueiden ulkopuolella, kerrosalat tai käyttötarkoitukset eivät vastaa todellisuutta ja suojelumerkinnot ovat puutteelliset. Vanhoissa asemakaavoissa on noin miljoona kerrosneliometriä rakennusoikeutta, vaikka oikea toteutunut rakentamisen määrä on noin 1,27 miljoona kerrosneliometriä. Pihoja tai pysäköintiä ei ole toteutettu vanhojen asemakaavojen vaatimusten mukaisesti. Piha puolen rakennuksia ei ole usein merkitty lainkaan asemakaavoihin.

Vanhat kaavat eivät ole yhtenäisessä digitaalisessa muodossa uusimpien kanssa. Kaikista poikkeusluvilla tehdyistä suuremmista

muutoksista ei ole laadittu yksittäistä asemakaavan muutosta vaan on odotettu laajempaa kaavojen päivitystyötä. Alueella on voimassa myös rakennuskieltoja kaavojen puutteiden takia. Rakennuskiellot poistuvat, kun asemakaavat päivitetään.



Kuva: Vanha käsin piirretty asemakaava nro 461.

Eri aikoina on käytetty erilaisia suojelumerkintöjä. Kaava-alueen vanhoissa kaavoissa niitä on yhteensä 128 kappaletta. On kuitenkin huomioitava, että monet kohteet ovat lisäksi rakennuskiellossa puutteellisten suojelumerkintöjen vuoksi. Suojelumerkinnät kuvaavat aina oman aikansa arvostuksia ja kohdistuvat sen hetkisiin arviointeihin. Nykytilanteessa vaihtelevat merkinnät aiheuttavat epäyhtenäisiä prosesseja, tulkintahaasteita sekä jossain kohdin arvojen menetystä. Vanhimmistakin arvorakennuksista voi puuttua suojelumerkintä kokonaan esimerkiksi siksi, että korttelialueen asemakaavaa ei ole muutettu rakentamisen jälkeen.

Myös käyttötarkoituksissa näkyvät alueen entiset toiminnalliset rakenteet sekä kaavojen laatimisen ajankohdan tavoitteet ja muutostrendit. On huomioitava, että osa alueesta oli aiemmin kantakaupungin reuna-alueita tai teollisuutta sisältäviä satamavyöhykettä. Myös menneiden vuosisatojen ja -kymmenten liikennejärjestelmä poikkesi nykyisestä.

Erityisen kaavatyyppin kantakaupungissa muodostavat niin sanotut kaksitasokaavat, jotka ovat pääkaavatyyppi myös Kampissa. Kaksitasokaavat ovat kantakaupungissa 1970–90-luvuilla voimaantulleita, tyypillisesti laajempia aluekokonaisuuksia koskevia asemakaavoja, jotka sisältävät erillisiä määräyksiä uudis- ja lisärakentamiselle ("taso 1") sekä olemassa olevia rakennuksia koskien ("2. taso"). Näissä asemakaavoissa rakentamisen määrää on kuvattu

teoreettisilla laskennallisilla tonttitehokkuuksilla ja rakennusalojen sijoittelulla, jolloin ne pääsääntöisesti poikkeavat toteutuneesta tilanteesta. Esimerkiksi rakennusoikeutta on asemakaavassa usein merkittävästi olemassa olevaa tilannetta vähemmän ja piha-rakennuksille tai -siiville ei usein ole merkitty rakennusalaakaan. Tavoitteena oli välttää vanhan rakennuskannan purkamista ja toisaalta aikaansaada mahdollisella uudisrakentamisella väljempiä valoisia asuinkortteleita vihreine pihoineen. Sen aikaisen konttoristumisen ja alueen yksipuolistumisen vastapainoksi teoreettisten kaksitasokaavojen korttelialueita merkittiin laajasti asuinkerrostalojen merkinnällä siten, että olemassa olevat liikesekä toimistorakennukset ja kivijalkaliiketilat oli mahdollista säilyttää. Julkiseen rakentamiseen varattuja Y-tontteja oli nykyistä runsaammin.

Kaksitasoisuus on tukenut vanhan rakennuskannan säilymistä aikoina, jolloin purkupaineet kantakaupungin arvoympäristöissä olivat kovat. Asemakaavaan merkityn pienemmän rakennusoikeuden johdosta vanhan rakennuksen purkaminen ei ole ollut kannattavaa. Kaksitasokaavojen tavoitteet vihreistä korttelipihoista eivät kuitenkaan ole toteutuneet. Sisäpihat ovat usein tiiviisti rakennettuja, asfaltoituja ja kaavan vastaisessa pysäköintikäytössä. Nykyarvion mukaan on kuitenkin hyvä, ettei korttelin sisäosien pihasiipiä ja piharakennuksia purettu sekä rakennushistoriallisista että toiminnallisista syistä. Pihojen kasvillisuus ja läpäisevät pinnat sekä viihtyisyys ovat edelleen keskeisiä tavoitteita ja niiden merkitys ilmastomuutoksen myötä korostuu.

Kokonaisuudessaan vanhat asemakaavat eivät siis vastaa kovin hyvin rakennettua todellisuutta, sen toimintoja tai nykyisen kaupunkirakenteen ja yleiskaavan tavoitteita ja arvoja. Voimassa olevat vanhat asemakaavat aiheuttavat hallitsematonta, tavoitteiden vastaista kehitystä ja voivat vaikeuttaa maankäytön muutosten ennakoitua. Toisaalta ne voivat estää tavoitteiden mukaisia joustoja kiinteistöissä. Erityyppiset kaavat heikentävät kiinteistöomistajien yhdenvertaisuutta ja prosessien ennakoitavuutta. Kaavoissa ei myöskään ole huomioitu nykyisiä ilmastotavoitteita.

Uusimmat kaavat ovat pääosin yhden tontin tai muun suppeamman korttelialueen yksittäisiä kaavamuutoksia, joissa on tarkkoja kohdekohtaisia määräyksiä liittyen muutoshankkeisiin. Näitä uusimpia asemakaavoja ei pääosin sisällytetä asemakaavan muutokseen.

Alueella on voimassa myös maanalaisia asemakaavoja, jotka jäävät voimaan, sekä maanalainen yleiskaava, joka tulee ottaa huomioon alueen muutoksissa.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 24.5.2023 ja se on tullut voimaan 7.6.2023 Kampin alueen kaavaluonnoksen hyväksymisen jälkeen.

Rakennusjärjestyksessä on säädetty esimerkiksi hulevesien hallinnasta eikä ole toistettu kaavamääräyksissä sellaisenaan. Rakennusjärjestys myös vapauttaa joitakin muutoksia luvanvaraisuudesta. Kampin tiiviillä arvoympäristöalueella kaikki muutokset tulee sovittaa kuitenkin ympäristöönsä.

Esimerkkejä kaavan tavoitteita tukevista määräyksistä, jotka on asemakaavoituksessa linjattu jätettäväksi pois sillä rakennusjärjestys määrää niistä:

- ”Rakentamatta jäävät tontinosat tulee istuttaa ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilyttää.” Määräyksen tavoite toteutuu rakennusjärjestyksen (2023) 13 §:ssä.
- ”Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ja johtaa maanvaraiselle pihan osalle. Lämpisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää.” Määräyksen tavoite toteutuu rakennusjärjestyksen (2023) 16 §:ssä.
- ”Tonteilla tulee varautua erillisviemärointiin.” Määräyksen tavoite toteutuu rakennusjärjestyksen (2023) 16 §:ssä.
- ”Rakennuksen tai sen osan purkamista koskevan lupahakemuksen mukaan on liitettävä selvitys rakennuksen purkumateriaalien kestävästä käsittelystä.” Määräyksen tavoite toteutuu rakennusjärjestyksen (2023) 34 §:ssä.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa rakennuskieltoja. Rakennuskielto nro 12802 koskee vanhojen asemakaavojen alueita, joissa on merkittäviä puutteita muun muassa rakennussuojelun osalta. Lisäksi alueella on voimassa rajattu rakennuskielto (nro 12812), joka koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön. Rakennuskiellot on kuvattu selostuksen karttaliitteessä. Kaava-alueen rakennuskiellot poistuvat, kun asemakaavan muutos on lainvoimainen.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Keskustavisio

Kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamisen tavoitteiden ja lähtökohtien sekä rinnakkaisten hankkeiden luoman kokonaisuuden vuorovaikuttamiseksi tehtiin laaja vuorovaikutustyö ja sen

pohjalta keskustavision linjauksineen. Kaupunginhallitus hyväksyi 25.1.2021 kantakaupunkia ja keskustaa koskevan *Helsingin keskustavision - Linjauksia maankäytön ja liikenteen suunnittelulle kantakaupungissa* sekä sen ohjeellisina noudatettavat linjaukset maankäytön suunnittelun lähtökohdaksi ja jatkosuunnittelun pohjaksi.

Keskustavision ja sen laaja vuorovaikutustyö luovat tietopohjaa ja kehittämisen periaatteita kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamiselle sekä alueen hankkeille. Visio tarkensi ja kohdisti kaupungin strategisia tavoitteita kantakaupungin osalta.

Keskustavisiotyössä hahmoteltiin yhdessä alueen asukkaiden, käyttäjien, kävijöiden ja sidosryhmien, elinkeinoelämän edustajien sekä asiantuntijoiden kanssa alueen identiteettejä, kehityssuuntia, potentiaalia ja tavoitteita. Vuorovaikutukseen osallistui lähes 10 000 ihmistä pääosin vuonna 2018–19 järjestetyissä tilaisuuksissa sekä kyselyjen kautta. Vuorovaikutuksen prosessi ja tulokset koottiin yhteen: *Millainen on tulevaisuuden kantakaupunki? Keskustavision vuorovaikutuksen kuvaus (2019)*. Vuorovaikutuksen sekä asiantuntijatyön ja selvitysten pohjalta laadittiin Maankäytön keskustavision.

Keskustavision ja sen kehittämisen 20 periaatetta sekä kooste vuorovaikutuksesta löytyvät kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamisen liiteaineistosta.

Muut

Alueen maankäyttöä ja muutoksia ohjaavat monet erilaiset strategiat, periaatteet, linjanvedot sekä ohjeistukset.

Joitakin keskeisiä esimerkkejä:

- Helsingin kaupunkistrategia 2021–25 (kaupunginvaltuusto 13.10.2021)
 - Helsingin elinkeinopoliittiset tavoitteet maankäytölle (ELMA), Elinkeinojaosto 14.3.2022
 - Ullakkorakentamisen alueellinen poikkeamispäätös (5.2.2019 KYLK)
 - Periaatteet käyttötarkoituksen muutoksille toimitiloista asumiseen rajatulla kantakaupungin alueella (11.4. 2017 KYLK)
 - Rajattu rakennuskielto koskien rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön (15.12.2020 KYLK)
-

- Helsingin viher- ja virkistysverkoston kehittämissuunnitelma VISTRA osa II (2016)
- Korkea rakentaminen Helsingissä -selvitys (2011)
- Hiilineutraali Helsinki -päästövähennysohjelma (kaupunginhallitus 22.8.2022)
- Helsingin kierto- ja jakamistalouden tiekartta (KYLK 12.5.2020)
- Helsingin ilmastonmuutokseen sopeutumisen linjaukset 2019–2025 (kaupunginhallitus 27.5.2019)
- Elämyksellinen ydinkeskusta - Ydinkeskustan maankäytön kehityskuva 2032 (kaupunginhallitus 22.5.2023)
- Kulttuuriympäristöohjelma 2023

Helsingin kaupunkistrategia 2021–25

Kaupunkistrategiassa linjataan, että kaupungilla on vahva rooli Helsingin maankäytön suunnittelussa ja ohjaamisessa. Kaupunki edistää kaavoituksen keinoin sosiaalisesti, taloudellisesti ja ekologisesti kestävästä kehitystä.

Helsingin keskusta on vetovoimainen Suomen suurin työpaikkojen, palveluiden, viihtymisen ja kulttuurin keskittymä, jolla on ainutlaatuinen rooli koko maan taloudessa. Tavoitteena on edistää keskustan työpaikkojen ja palveluiden määrän sekä intensiteetin kasvua, tapahtumien edellytyksiä ja kulttuurin ja taiteen roolia keskustassa. Helsingin yöelämän ja yötalouden kehittämistä jatketaan.

Kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet. Kaupungin palveluiden tulee pysyä mukana alueiden väestöpohjan rytmissä. Toteutetaan lähipäiväkotiperiaate. Tuetaan vapaata kansalais- ja järjestötoimintaa mahdollistamalla niille maksuttomien tai edullisten tilojen käyttö ympäri kaupunkia.

Tavoitteena on hiilineutraali Helsinki. Toteutetaan kiertotaloustiekarttaa, joka kannustaa korjaamaan, vähentää elinkaaripäästöjä ja työllistää. Ilmastonmuutokseen vaikutuksiin sopeutuminen vaatii varautumista niin lisääntyneisiin helle- ja kuivuusjaksoihin kuin voimakkaisiin sateisiin ja tulevana vuosikymmeninä jopa vedenpinnan nousuun. Tämän on näytävä kaupunkisuunnittelussa sekä uudis- ja korjausrakentamisessa. Ilmastonmuutokseen sopeutukseksi puiden ja vehreyden määrää kaupungissa lisätään.

Kasvavan Helsingin liikenne suunnitellaan aina yhdessä maankäytön kanssa. Jatketaan askeleittain siirtymistä kohti markkinaehtoista pysäköintipolitiikkaa.

Periaatteet käyttötarkoituksen muutoksille toimitiloista asumiseen rajatulla kantakaupungin alueella

Alueella on voimassa Kaupunkisuunnittelulautakunnan 2017 hyväksymät periaatteet käyttötarkoituksen muutoksille toimitiloista asumiseen kantakaupungin rajatulla alueella. Periaatteiden tavoitteena on turvata yleiskaavan mukaisesti pitkällä tähtäimellä pääkaupungin kaupunkirakenteen toimivuus, keskusta- ja kantakaupunkialueiden monipuolinen elinvoimaisuus sekä vetovoimaisuus, työpaikat, palvelut ja yritysten toimintaedellytykset. Alueelliset periaatteet -vyöhykekartassa Kampin alue on merkitty osittain toimilapainotteiseksi keskusta-alueeksi (vyöhyke C) ja osittain kantakaupungin toiminnallisesti sekoittuneeksi alueeksi (vyöhyke B).

Korkea rakentaminen Helsingissä -selvitys ja periaatteet

Kaupunkisuunnitteluviraston vuonna 2011 laatimissa Helsingin korkean rakentamisen periaatteissa Kamppi kuuluu suurimmaksi osaksi vyöhykkeeseen A, mikä tarkoittaa, että lähtökohtaisesti alueelle ei kaavoiteta uusia merkittävästi nykyisestä korkeusmittakaavasta poikkeavia rakennuksia.

Vistra

Vistran (2016) eli viher- ja virkistysalueiden strateginen kehityskuvan tavoitteena on kokonaisnäkemysten muodostaminen Helsingin viheraluerakenteen kehittämistä tulevaisuudessa. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti vuonna 2016 seuraavat viher- ja virkistysverkoston kehittämisen periaatteet noudatettaviksi suunnittelun lähtökohtina viher- ja virkistysverkostoon vaikuttavissa hankkeissa:

Kaupungin tiivistyessä Helsingin viher- ja virkistysverkostoa viher-sormineen ja merellisine alueineen tulee vahvistaa siten, että se palvelee virkistystä monipuolisesti ja tasapainoisesti kaupungin eri osissa. Verkoston yhteen kytkeytyneisyyttä ja vetovoimaisuutta tulee entisestään parantaa kaupungin identiteettitekijöinä, lähtökohtina alueiden ominaispiirteet ja arvot. Julkisia ulkotiloja tulee kehittää osana kokonaisuuksien suunnittelua niin uusilla rakennettavilla ja täydennettävillä kuin vanhoilla alueilla. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon maiseman virkistys-, luonto- ja kulttuuriarvot.

Elämyksellinen ydinkeskusta - Ydinkeskustan maankäytön kehityskuva 2032

Kaupunginhallituksen 22.5.2023 hyväksymässä ydinkeskustan maankäytön kehityskuvassa käsitellään ydinkeskustan ja sitä ympäröivän käveltävän keskustan toiminnallista ja rakenteellista tulevaisuutta sekä toimia, joilla vetovoimaa ja elämyksellisyyttä kasvatetaan. Kehityskuva on strateginen karttaesitys, jossa esitetään tavoitteellinen ydinkeskusta ensisijaisine kehittämistarpeineen, ydinkeskustaa laajentava käveltävä keskusta laajentumissuuntiin sekä toiminnallisesti merkittävät alueet ytimen ulkopuolella, lähitulevaisuudessa voimakkaasti kehittyvät alueet sekä niiden kytkeminen ja kävely-yhteyksien parantaminen ytimeen ja ympäröivään kantakaupunkiin.

Kehityskuvan mukaan käveltävän keskustan alueella tulee turvata monipuoliset kaupalliset palvelut ja sujuva asiointiympäristö, esimerkiksi huolehtimalla rakennusten aktiivisista maantasokerroksista. Tavoitteena on kasvattaa keskustan työpaikkamääriä ja varmistaa toimitilojen riittävä määrä, missä keinona on mainittu nimenomaan vanhojen asemakaavojen päivittäminen. Keskustan houkuttelevuutta ja elämyksellisyyttä tulee vahvistaa vahvistamalla sen ainutlaatuisuutta ja erityisyyttä keskustan ominaispiirteistä käsin (merellisyys, puistot, kulttuuriympäristöt, kaupunkielämä, ilta- ja yöelämä). Asuminen on osa keskustan monipuolisia toimintoja, mutta ydinkeskustassa priorisoidaan muita toimintoja ennen asumista.

Kehityskuvan karttaesityksessä Kampin itäosat on merkitty ydinkeskustaksi, keskiosat toiminnallisesti vahvaksi, omaleimaiseksi alueeksi ja länsiosat käveltäväksi keskustaksi. Kampin osalta olennaista on erityisesti nykyisen elävyyden, toiminnallisuuden ja käveltävyyden turvaaminen sekä ydinkeskustan laajentuminen länteen Ruoholahden, Jätkäsaaren ja Hernesaaren suuntaan, joka tarkoittaa esimerkiksi kävely-ympäristön parannuksia ja houkuttelevuuden lisäämistä.

Asemakaavan tietopohja

Kaavaratkaisu noudattaa pohjakartan toteutuneita rakennusaloja sekä luparekisteritietojen mukaisia kerrosaloja ja käyttötarkoituksia. Hybridirakennusten osalta on tarkasteltu myös asuinhuoneistoalojen osuuksia käyttötarkoitusten määrittelemiseksi. Tiedot on pääosin poimittu kaupungin rekistereistä 2022 sekä vuoden 2023 alussa. Joitakin selkeitä rekisteritiedoissa ilmenneitä puutteita on pyritty tarkistamaan. Eri aikoina laaditut luparekisteritiedot ja kerrosalojen laskentatavat voivat olla osin epäyhtenäisiä. Muutosten yhteydessä tulee noudattaa olemassa olevien rakennusten ja ympäristön toteutunutta tilannetta, jonka puitteissa muutosten tulee tapahtua. Laskentatapojen muutoksista, kaavan sallimista rakennusoikeuden ylityksistä tai kerrosalaan laskemattomista tiloista

johtuva laskennallinen kerrosala ei mahdollista lisätilojen sijoittamista olemassa olevan rakennusmassan hahmon tai vesikaton ulkopuolelle.

Mikäli kiinteistönomistaja on tarkistanut rakennustensa kerrosalatietoja, tulisi tiedot toimittaa kaavan laatijalle ja rakennusvalvontaan. Verottajalle toimitetut tiedot eivät näy kaupungin luparekistereissä.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittausspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa yleiset alueet. Korttelialueet ovat pääosin yksityisomistuksessa. Alueella on myös mm. valtion ja eri uskonnollisten tahojen omistamia kiinteistöjä.



Muut lähtökohdat

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

Alueen historia lyhyesti

Kamppi kuuluu yhdessä Kruununhaan, Kaartinkaupungin ja Kluuvin kanssa Helsingin kantakaupungin vanhaan asemakaava-alueeseen. Kamppi on ollut osa vaurastuvaa, teollistuvaa ja kasvavaa pääkaupunkia. 1800-luvun alun puukaupunki kasvoi kivi-kaupungiksi, jolle ovat ominaisia umpikortteleiden maltillinen rakentamisen korkeus ja monimuotoinen jalankulkijan tason miljöö kivijalkaliikkeineen. Sisäpihoilla on sijainnut monipuolisia toimintoja.

Asemakaavat ja rakennusjärjestykset ovat ohjanneet rakentamista; tasapainoisen kaupunkikuvan osatekijöitä ovat ruutukaava-alueen pitkät sisäiset näkymät, rakentamisen mittakaava ja sisäpihoille madaltuvat korkeudet, korttelijulkisivujen mittakaavan yhtenäisyys sekä elävä katuympäristö. Kampin reunavyöhykkeet hahmottuvat yhtenäisinä sekä idässä, lännessä että pohjoisessa. Rakennuskanta on ajallisesti kerroksellinen.

Vanhimmat säilyneet kaupunkirakenteen osat ovat: Vanhan Kirkkopuiston hautausmaa (perustettu 1690-luvulla, kirkko valmistui 1826). Suorakulmainen kortteliruudukko, jonka runkona oli istu- tuksilla reunustettu Bulevardi ja päätteenä Hietalahden tori, 1820- asemakaavassa.

Kampin kehityksen vaiheet ja asemakaavoituksen historia on kuvattu asemakaava- luonnoksen liitteenä olevassa ”Kampin arkkitehtuurin ominaispiirteet” -selvityksessä.

2000-luvun kehitys

Kampin profiili, rakenne ja painopisteet ovat muuttuneet vuosikymmenten kuluessa. Pidemmällä aikavälillä Kampin kiinteistö- kanta ja käyttötarkoitukset ovat kokeneet paljon muutoksia: vanhoista teollisuus- ja pienteollisuuskiinteistöistä ensin toimistoti- loiksi ja sittemmin, viime vuosina yhä kasvavissa määrin toimis- toista hotelleiksi ja asunnoiksi. Viihteen, kulttuurin ja vapaa-ajan rooli ja merkitys alueella on ollut keskeinen.

Kampin asukasmäärät ovat olleet kasvussa 2000-luvulla. Vuoden 2023 keväällä asukasluku oli 12 117. Kampin kaikista asunnoista n. 73 % on yksiöitä ja kaksioita. Muutosten myötä Kampin asunto- jakauma on lähes yksinomaan vapaarahoitteista. Lähivuosina asukasmäärän kasvu on pysähtynyt huolimatta asuntojen määrän kasvusta konversioiden ja lisärakentamisen myötä. Ilmiötä selittää mm. asuntojen vajaakäytön lisääntyminen asumistarkoituksessa. Kampin asunnoista 16 % on ilman vakinaista asukasta. Helsingin keskiarvo on 9 %. Kampissa on satoja asuntoja mm. pysyväluon- teisessa AirBnB-tyyppisessä majoituskäytössä. Majoituskäytössä olevien asuntojen määrä vaikuttaa alueen asukaslukuun ja sen ennakkointiin.

Kampin alueella on perinteisesti ollut paljon julkisia rakennuksia ja toimintoja. 2000-luvulla julkisia toimintoja on poistunut tai poistumassa, esimerkiksi sosiaali- ja terveydenhuollon rakennuksia, useita virastoja ja oppilaitoksia mm. Marian sairaala, maistraatti, tullihallitus ja Metropolia ammattikorkeakoulun kaksi kampusta. Toimintojen tilalle on tulossa start up -keskittymää, yksityistä asuamista, hotelleja ja toimitilaa. Lasipalatsi on laajentunut taidemuseoksi aukioineen ja täydentymässä kulttuurikasarmilla. Kampin metroaseman yhteyteen suunnitellaan uutta kaupungin terveys- ja hyvinvointikeskusta. Ympärillä on runsaasti myös yksityisiä terveydenhuollon palveluntarjoajia.

Kampin alueen asema osana Helsingin ydinkeskustaa vahvistui merkittävästi 2000-luvun alkupuoliskolla Kampin keskuksen ja sitä ympäröivien kehityshankkeiden myötä. Länsimetron rakentamisen lisäsi Kampin saavutettavuutta ja nopeita yhteyksiä Espooseen muun muassa Keilaniemen työpaikka-alueelle ja Otaniemen yliopistokampukselle.

Kamppia ympäröivät muutokset ja uudet alueet muuttavat koko alueen painopisteitä ja roolia. Entiset satama-alueet Jätkäsaari, Hernesaari ja Telakkaranta ovat muuttamassa asuinpainotteisiksi kantakaupungin jatkeiksi, jotka tuovat runsaasti uusia asukkaita Kampin läheisyyteen. Kampista sekä erityisesti sen entisistä reuna-alueista on tullut aiempaa keskeisempiä ja kulkuvirrat muuttuvat. Ranta-alueita kehitetään kaikkialla kaupungissa.

Kamppi on vahvasti seudun merkittävimpiä työpaikka-alueita. Kampin kaupunginosassa on enemmän työpaikkoja kuin missään muussa kaupunginosassa Helsingissä (27 600). Kampissa on perinteisesti ollut laaja kattaus erityyppisiä työpaikkoja teollisuudesta toimistoihin ja tilojen käyttöasteet ovat olleet korkealla tasolla. 2000-luvulla toimistotilakanta supistunut voimakkaasti käyttötarkoituksen muutoksien (-74 000 k-m²). Erilaisia työ- ja toimistotiloja on muutettu pääosin asuin- ja hotellikäyttöön. Konversioiden taustalla ei ollut alueen suuri toimistotilojen vajaakäyttö vaan alueen houkuttelevuus moneen eri käyttötarkoitukseen sekä muun muassa peruskorjauksiin liittyvät investoinnit ja kiinteistöjen omistajuuteen liittyvät muutokset. Muutoksia on kohdistunut paljon myös käytössä oleviin kohteisiin. Kampin toimistotilojen kysyntä ja käyttöasteet ovat olleet seudun korkeimpia vaikkei alueella ole juurikaan uudiskohteita. Hyvä saavutettavuus, olemassa olevat yritysverkostot, monipuoliset tilat laadukkaassa kaupunkiympäristössä ja hyvä alueellinen palvelutarjonta ovat yritysten vetovoimatekijöitä.

Koronapandemian aiheuttamia mahdollisia pysyviä muutoksia erilaisten toimitilojen kysyntään ei ole vielä mahdollista arvioida täysmääräisesti. Kiinteistöpuolen markkina-asiantuntijat ennakoivat kuitenkin hyvillä paikoilla toimitilakysynnän jatkuvan. Kaava-alue kuuluu kysynnän alueeseen toimistomarkkinoiden polarisoituessa.

Alueella on lisäkysyntää myös mm. ravintola- ja yöelämän tiloille. Näiden toimintojen edellytykset muodostuvat niin saatavilla olevista tiloista kuin ympäröivän kaupunkirakenteen muista toiminnoista. Työpaikat lounastarpeineen luovat asiakaskuntaa ja tukevat ravintoloiden toimintaedellytyksiä asukkaiden ohella. Vapaa-ajan ja yöelämän toiminnot taas toimivat parhaimmillaan synergisesti työpaikkojen ja kulttuuritoimintojen kanssa, jolloin mahdolliset häiriöt ajoittuvat eri toiminta-aikoihin.

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta ja Kampin alueen kaavamuutos liittyy laajempaan koko kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamistyöhön.

Koko kantakaupunkia koskeva kaavoitus on tullut vireille vuonna 2018 kaupungin aloitteesta ja Kampin osalta 2021.

Viranomaisyhteistyö

Kaavan valmistelu- ja luonnosvaiheessa on kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi tehty yhteistyötä erityisesti seuraavien viranomaistahojen kanssa:

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

Kaavatyöhön liittyvän maankäytön keskustavision yhteydessä tehtiin useamman vuoden ajan laajaa ja monipuolista vuorovaikutusta. Vuoropuhelua on jatkettu sekä tämän kaavatyön että muiden hankkeiden ja ohjelmien puitteissa.

Kaavan valmistelun aikana on tehty erityisesti yhteistyötä kulttuuriympäristöihin ja suojeluun liittyen: Kaavan valmistelussa on tehty pitkäaikaista ja aktiivista yhteistyötä eri kulttuuriympäristöasiantuntijoiden kanssa.

Kampin ominaispiirreselvityksen sisällöstä ovat hankkeen eri vaiheissa antaneet kommentteja Helsingin kaupunginmuseon ja Uudenmaan ELY-keskuksen, Museoviraston ja rakennusvalvontapalvelun edustajat. Rakennusjärjestyksiä koskevan tekstiosuuden on kirjoittanut Mikko Lindqvist Helsingin kaupunginmuseosta.

Laaja vuorovaikutus kehittämisen periaatteista

Keskustavision laaja vuorovaikutus ja sen pohjalta laadittu keskustavision periaatteineen muodostavat pohjan kantakaupungin

asemakaavojen ajantasaistamiselle sekä Kampin alueen asemakaavan muutokselle. Katso keskustavisiotyön kuvaus selostuksesta kohdasta Muut suunnitelmat ja päätökset. Maankäytön keskustavisiio ohjaavine linjauksineen sekä visiotyöhön pohjana oleen laajan vuorovaikutuksen kooste ovat osa kaavan valmisteluaineistoa ja löytyvät karttapalvelusta osana liiteaineistoa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

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

Koko kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamista koskeva Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti. OAS:a on päivitetty mm. prosessin tarkentumisen osalta 21.4.2022. Sitä päivitetään myös jatkossa laajan kaavojen uudistamistyön edetessä seuraaviin kaupunginosiin.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille verkkosivuilla verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutiset -lehdessä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 14.1.–4.2.2019 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1
- www.hel.fi/suunnitelmat

Yleisötilaisuus pidettiin la 19.1.2019 Oodi-kirjastossa Kantakaupunkimessuilla (17.–19.1.2019). Valmisteluaineistoa oli nähtävillä. Suunnittelijat olivat kolmen päivän ajan tavattavissa paikan päällä osana tapahtumaa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kulttuuriympäristön suojelun huomattavaan tarpeeseen, kestävän kehityksen mukaisiin liikennetkaisuuihin sekä huomioitaviin erityiskohteisiin ja infrastruktuuriin sekä eri teemojen ja toimijoiden tarpeiden huomiointiin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsitti koko kantakaupungin vanhojen asemakaavojen ajantasaistamisen kokonaisuuden. Mielenpitoisiin ja kannanottoihin vastataan Kampin kaavaluonnoksen käsittelyn yhteydessä, joka on ensimmäinen käsiteltävä kaavaluonnos laajemmasta kokonaisuudesta.

Kannanotoissa esitetyt suojeluun ja ominaispiirteisiin liittyvät näkökulmat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että alueen kulttuurihistoriallisten kohteiden turvaaminen on kaavatyön keskei-

siä tavoitteita. Suojelua tullaan täydentämään ja yhdenmukaistamaan. Kaavaratkaisun suojelun tapa mahdollistaa yksittäisten kohteiden ohella voimassa olevia asemakaavoja kattavammin myös kaupunkikuvallisesti arvokkaiden kokonaisuuksien huomioimisen. Kulttuuriympäristöjen ominaispiirteitä on tarkasteltu kaupunginosaselvityksissä, olemassa olevan inventointi-, kaava- ja selvitysmateriaalin sekä asiantuntijatyön avulla. Suojelukysymyksissä ja niihin liittyvissä selvityksissä on tehty pitkäaikaista ja tiivistä yhteistyötä eri kulttuuriympäristöasiantuntijoiden ja viranomaisten kanssa.

Liikkumisen ja sen kestävyuden osalta kaavaratkaisussa pyritään edistämään kestävää toiminnallista kokonaisrakennetta ja kaupunkirakenteen kestävyyttä. Katutilojen joukkoliikennejärjestelmään liittyviä rajoituksia ja määräyksiä ei ole tavoitteena tehdä.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet koko kantakaupunkia koskevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaavatyön rajaukseen Katajanokan osalta, yritysten toimintaedellytyksiin ja maantasokerroksen monipuolisten toimitilojen säilyttämiseen, valtion omistamien kohteisiin, kantakaupungin ominaispiirteisiin ja kaupunkikatujen merkitykseen, majoitustiloihin sekä prosessiin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että alueiden ominaispiirteet ovat kaavoituksen lähtökohtana keskeinen tavoite. Kaupunkikuvaa ja suojelua koskevien määräysten ohella kaavaratkaisu ottaa kantaa toiminnalliseen kokonaisuuteen ja pyrkii vahvistamaan alueiden urbaania monimuotoisuutta, mahdollistamaan yritysten toimintaedellytyksiä ja työpaikka- sekä palveluintensiteetin kasvun ja turvaamaan asumisen laatua. Kaavatyössä edistetään strategian mukaisesti kaupunkirakennetta, joka luo edellytyksiä myös yöelämän ja yötalouden kehittämiseksi. Kaavaratkaisun käyttötarkoituserkinnät ja toiminnallinen tilallinen kokonaisuus sekä jouston kohdentaminen edesauttavat tavoitteiden saavuttamista. Esiin tuodut näkökulmat matkailua ja sen haittoja koskien on pyritty huomioimaan kaavassa lisäämällä maankäytön ohjausvaikutusta majoitustilojen sijoittumisen suhteen. Uudistettavien asemakaavojen ja aluekokonaisuuksien suhteen käytetään harkintaa, jossa huomioidaan muun muassa voimassa olevien asemakaavojen ajantasaisuus, alueen rakennuskiellot ja kehitysalueet. On arvioitu, että Katajanokan osalta vanhan kaupunkirakenteen asemakaavat eivät välttämättä vaadi uusimista. Lisäksi alueella on osin kehittämistä vireillä, jonka yhteydessä yhteensovitetään tavoitteita sekä arvioidaan vaikutuksia.

Kirjallisia mielipiteitä nähtävilläolon aikana saapui 4 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Luonnosaineiston erillinen nähtävilläolo

Luonnosaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset -lehdessä. Kaavatyöstä on kerrottu vuosittaisissa kaavoituskatsauksissa sekä Uutta Kantakaupunkia -yleisötilaisuuksissa.

Luonnosaineisto oli nähtävillä 2.–23.5.2022 seuraavissa paikoissa:

- Verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>
- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa Työpajankatu 8,

Luonnosaineistoa koskeva asukastilaisuus pidettiin verkkotilaisuutena 11.5.2022. Tallenne oli nähtävillä verkossa 2 viikkoa.

Lisäksi asemakaavatyötä ja osallistumista esiteltiin lyhyesti Uutta kantakaupunkia -verkkotilaisuudessa 27.4.2022. Verkkotilaisuus oli nähtävillä tallenteena kolme kuukautta.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin kannanotot kohdistuivat Kampin kulttuuriympäristöjen arvojen merkittävyyteen ja asemakaavan mahdollisuuksiin turvata ne uudella tavalla. Kannanotot kohdistuivat alueen ominaispiirteisiin, suojeluun, kaavaluonnoksen suojelumääräysten tarkkuuteen ja selviytyksiin, sekä joukkoliikenteen toimintaedellytyksiin.

Kannanotoissa esitetyt asiat otetaan huomioon siten, että kaavaehdotusvaiheessa kaavamääräyksiä ja -merkintöjä ulotetaan koskemaan koko kaava-alueita. Niitä, sekä selvityksiä pyritään tarkistamaan ja täydentämään tarvittavilta osin kaavatyön aikana saadut lisätiedot huomioiden, yhteistyössä eri viranomaisten ja asiantuntijoiden kanssa sekä asemakaavakokonaisuuden eri tavoitteita yhteensovittaen. Kaavaluonnoksen aineistossa esitetty suojelun tapa yhdessä kaupunkikuvaan ja kestäväyyteen kohdistuvien kaavamääräysten sekä päivitettävien rakennuslupatietojen kanssa pyrkii turvaamaan voimassa olevia asemakaavoja yhtenäisemmin ja kattavammin niin yksittäiset arvokohteet kuin kokonaisuudetkin. Suojelua ei heikennetä. Uusia suojelumerkintöjä ja -määräyksiä tullaan kohdistamaan sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuksiin että historiallisiin puistoihin ja muihin merkittäviin kokonaisuuksiin. Asemakaavoituksessa on arvioitu, että esitetyllä suojelun mallilla, joka perustuu selvityksiin, inventointeihin ja asiantuntija-arvioihin on mahdollista turvata alueen kulttuurihistorialliset arvot. Kannanottojen mukaisesti kaavaehdotukseen voidaan täydentää suojeltujen rakennusten rakennuslupavaihetta koskeva

vaatimus kaupunginmuseon kannanottopyynnöstä. Kaavamuutosalueesta voidaan irrottaa joitakin kohteita, mikäli todetaan, että ne vaativat oman tarkemman asemakaavaprosessinsa. Merkittäviä arvokohteita on mahdollista suojella yksityiskohtaisemmin myös lain nojalla.

Liikkumisen osalta kaavaratkaisussa pyritään varmistamaan seudullisesti toimiva kestävä kaupunkirakenteellinen kokonaisuus muun muassa työpaikkojen, yksityisten ja julkisten palveluiden sekä erilaisten kokoontumistilojen sijoittamisella hyvän joukkoliikennesaavutettavuuden alueelle. Kamppi on myös ympärivuorokautisten toimintojen näkökulmasta hyvä sijainti yöllisen joukkoliikennesaavutettavuutensa ansiosta. Kaavaluonnos ei aseta joukkoliikenteen toimintaedellytyksille esteitä. Kaavaratkaisulla turvataan viihtyisää jalankulkuympäristöä ja pyritään edistämään kiinteistöissä riittäviä polkupyörän säilytysmahdollisuuksia, mikä tukee osaltaan kestävää ja monipuolista liikkumista.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Kaavaluonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat alueen ominaispiirteisiin, suojelukysymyksiin, maantasokerroksen liike- ja toimitilojen säilyttämiseen, rekisteritietojen korjauksiin, pihapysäköintiin, toiveeseen estää parvekkeiden rakentaminen, kiinteistöjen kunnossapitoon, lintujen olosuhteisiin, kriittisyyteen täydennysrakentamista kohtaan sekä kaava-aineistojen saatavuuteen.

Mielipiteet otetaan huomioon kaavaratkaisussa siten, että kaavatyössä tarkastellaan toiminnallisia ja kaupunkikuvallisia ratkaisuja, vaikutuksia, asumisviihtyvyyttä ja muita kysymyksiä sekä rakennusten suojelutarpeita eri tavoitteet yhteensovittaen. Kaavaratkaisulla edistetään yritysten toimintaedellytyksiä ja monipuolista, urbaania käveltävää kaupunkiympäristöä yleiskaavan määräysten mukaisesti. Kaava-aineisto tarkentuu kaavaehdotusvaiheessa saadun palautteen ja tarkentavan lisätiedon perusteella.

Kaavaluonnosvaiheessa on saatu paljon hyvää palautetta, jonka avulla kaavatyöhön liittyvää ominaispiirreselvitystä voidaan vielä täydentää ja tarkentaa. Esimerkiksi ehdotus sisätilojen keskeisistä esimerkeistä on kannatettava täydennys Kampin ominaispiirreselvitykseen kaavaehdotusvaiheessa. Kaavaluonnoksen suojelmääräyksiä pidettiin hyvinä.

Mielipiteessä kannatettiin kaavamääräyksiä, jotka edistävät pihojen saattamista asukkaiden viihtyisään käyttöön niin ettei pysäköintiä sallita korttelipihoilla. Suuri osa kantakaupungin asuinpihojen autopaikoista on sekä voimassa olevien kaavojen että kaava-

ratkaisun vastaisia. Asumisviihtyvyyden ja kestävyuden edistämiseksi kaavaratkaisussa pyritään säilyttämään ja lisäämään kasvillisuutta korttelipihoilla ylikuumenemisen torjumiseksi ja hulevesien hallitsemiseksi kiinteistöjen muutostöiden yhteydessä.

Kaavaratkaisu ei mahdollista uusia parvekkeita kadun puolelle, mutta parvekkeiden sijoittaminen pihojen puolelle on kuitenkin edelleen tapauskohtaisesti harkinnanvaraista. Suunnitelmien mahdollisuutta ja vaikutuksia tarkennetaan rakennuslupavaiheessa kiinteistön ja asemakaavan reunaehdot, ympäristön arvot sekä esimerkiksi paloturvallisuus huomioiden.

Lintujen olosuhteita koskien kaavaratkaisussa lähtökohtaisesti edistetään puiden ja korttelipihojen kasvillisuuden säilymistä ja lisäämistä sekä määrätään kaupunkikuvasta. Kaavamääräyksellä edellytetään suunnitteluratkaisuja, joissa lintujen törmäysriskiä ehkäistään välttämällä suuria lasipintoja, lasikaiteita, lasipintojen keskinäisen sijoittelun tai muiden suunnitteluratkaisujen avulla. Määräyksillä voidaan nähdä lintujen osalta myönteisiä vaikutuksia ja ehkäisevän haitallisia muutoksia.

Kiinteistönomistajien tarkastetut täydennetyt rakennustiedot sekä infrastruktuuria koskevat merkintätarpeet otetaan huomioon kaavaehdotuksessa.

Osa saaduista mielipiteistä kohdistui kysymyksiin, jotka eivät kuulu kaavoituksen alaisuuteen kuten kiinteistöjen ylläpito tai tämän kaavaratkaisun piiriin esimerkiksi koskien kaupungin kasvutavoitteita ja täydennysrakentamista.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Kaupunginhallitus hyväksyi 25.1.2021 (kaupunkiympäristölautakunta 6.10.2020) Helsingin keskustavision - Linjauksia maankäytön ja liikenteen suunnittelulle kantakaupungissa maankäytön ja liikkumisen jatkosuunnittelun pohjaksi. Ohjeellisina noudatettavat linjaukset toimivat maankäytön suunnittelun lähtökohtana koskien kantakaupungin ja keskustan kortteleita sekä puisto- ja katualueita. Visio tehtiin yhteisvalmisteluna ja se perustui laajaan, lähes 10 000 ihmisen vuorovaikutukseen, joka on koottu omaksi liitteekseen osaksi kaavan valmisteluaineistoa. Keskustavisiotyön vuorovaikutuskooste kuvaa osallisten ajatuksia kantakaupungin kehittämisen kokonaisuudesta.

Viranomaisneuvottelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa järjestettiin 12.1.2022, jolloin käsiteltiin

sekä kaavojen ajantasaistamisen kokonaisuutta että Kampin kaavan valmistelua.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 6.9.2022 Kampin alueiden ja Leppäsuon korttelin 411 asemakaavan muutosluonnoksen, päivätty 23.8.2022, jatkosuunnittelun pohjaksi.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle
Helsingissä, 31.10.2023
Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 02.10.2023
Kaavan nimi Kampin alueita ja Leppäsuon kortteli 411
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 55,4367 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 55,4367

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	55,4367	100,0	1267573	2,29	0,0000	0
A yhteensä	18,9153	34,1	606295	3,21	0,0000	0
P yhteensä						
Y yhteensä	3,1701	5,7	53783	1,70	-0,6166	-19195
C yhteensä						
K yhteensä	15,2970	27,6	607495	3,97	0,6166	19195
T yhteensä						
V yhteensä	3,2084	5,8			0,0000	
R yhteensä						
L yhteensä	14,8459	26,8				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	251		123	

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	55,4367	100,0	1267573	2,29	0,0000	0
A yhteensä	18,9153	34,1	606295	3,21	0,0000	0
A	18,9153	100,0	606295	3,21	0,0000	0
P yhteensä						
Y yhteensä	3,1701	5,7	53783	1,70	-0,6166	-19195
Y	3,1701	100,0	53783	1,70	-0,6166	-19195
C yhteensä						
K yhteensä	15,2970	27,6	607495	3,97	0,6166	19195
K	15,2970	100,0	607495	3,97	0,6166	19195
T yhteensä						
V yhteensä	3,2084	5,8			0,0000	
U					-0,1831	
V	3,2084	100,0			0,1831	
R yhteensä						
L yhteensä	14,8459	26,8				
Kadut	14,8459	100,0				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	251		123	
Asemakaava	251		123	
Ei-asekaava				

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

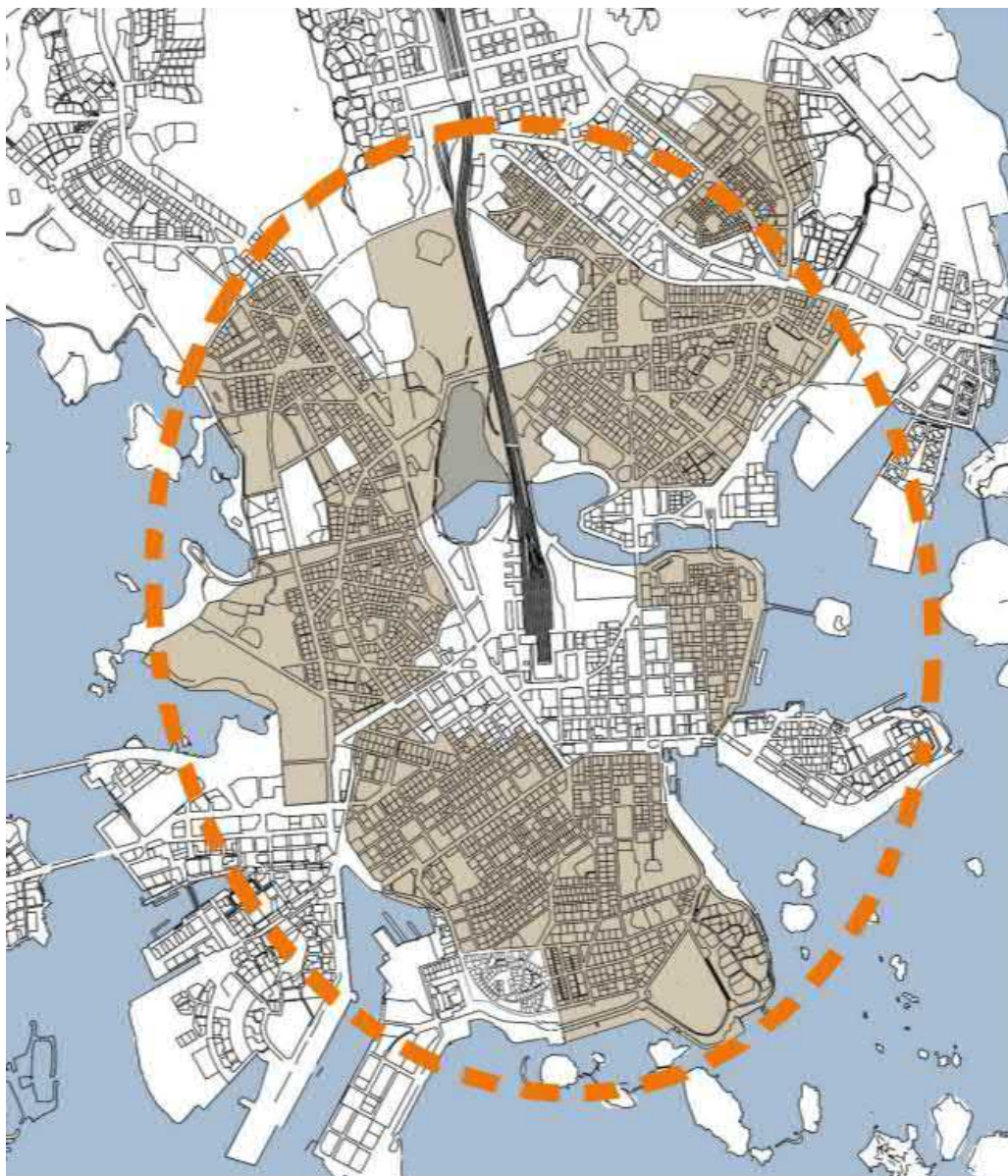
Kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistaminen

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 21.4.2022

Diaarinumero HEL 2018-010520
Hankenumero 4464_2
Oas 1394-01/22

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>.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemmin 18.12.2018 päivätyn suunnitelman. Työn sisältöä on täsmennetty ja prosessia on tarkistettu muun muassa sen osalta, että ensimmäiseksi laadittavaksi asemakaavakokonaisuudeksi on valittu Kamppi.



Kuva 1. Yleispiirteinen karttakuva kaavamuutosalueiden kokonaisuudesta, jossa ruskealla suurpiirteisesti kaavamuutosalueet. Asemakaavoja laaditaan erillisinä aluekokonaisuuksina. Asemakaavamuutokset koskevat vain niitä alueita, joilla on tarve ajantasaistaa asemakaavat tämän työn puitteissa. Laadittavissa asemakaavoissa määritellään tarkemmin ne tontit, korttelit ja alueet, joita asemakaavan muutos koskee. Asemakaavamuutokset eivät koske muun muassa tuoreita asemakaavoja tai kehittämis- ja hankealueita. Ensimmäinen alue, jonka asemakaavoja ajantasaisetaan, on Kamppi. Sen tarkempi rajaus löytyy lopusta liitekuvana (Kuva 2).

Tiivistelmä

Kantakaupungissa on voimassa erilaisia ja eri-ikäisiä asemakaavoja 1800-luvulta nykypäivään. Ne ovat sisällöltään ja muodoltaan epäyhtenäisiä. Monet asemakaavoista eivät vastaa rakennettua todellisuutta eivätkä nykyisiä tavoitteita tai arvotuksia. Ajankohta,

jolloin ne laadittiin, poikkesi nykyisestä sekä kaupunkirakenteen että toimintojen osalta.

Kantakaupungin vanhoja asemakaavoja ajantasaistetaan vastaamaan todellista rakennettua tilannetta sekä mahdollistetaan olemassa olevassa rakenteessa yleiskaavan ja strategisten linjausten mukainen toiminnallinen kehitys. Kaavatyö pohjaa myös laadittuun maankäytön keskustavision ja sen laajaan vuorovaikutukseen. Asemakaavatyön tavoitteena on mahdollistaa olemassa olevan kaupunkirakenteen kokonaisvaltainen, johdonmukainen ja yhdenvertainen kehittäminen. Tavoitteena on kestävä, elinvoimainen, viihtyisä ja toimiva kantakaupunki, jonka kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot ja ominaisuudet turvataan.

Kaavatyössä:

- ajantasaistetaan keskenään eri tyyppiset ja osin vanhentuneet asemakaavat. Kaava-alueen rakennuskiellot poistuvat
- mahdollistetaan kaupunkirakenteen ja sen toimintojen hallittu kehittäminen pitkällä aikavälillä nykytietoon perustuen
- mahdollistetaan yleiskaavan mukainen toiminnallisen rakenteen kehitys sekä aluetta koskevia kaupunkistrategian tavoitteita
- varmistetaan urbaanin ympäristön laatu sekä ominaispiirteet. Turvataan kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti merkittävien kaupunkikuvallisten kokonaisuuksien sekä yksittäisten kohteiden keskeisten arvojen säilyminen
- edistetään kestävyttä ja kaupunkirakenteen sopeutumiskykyä
- parannetaan ennakoitavuutta ja kiinteistönomistajien yhdenvertaista kohtelua
- luodaan tietopohjaa alueiden suunnittelun lähtökohdaksi.

Ensimmäisenä laaditaan Kamppia ja Leppäsuon korttelia koskeva asemakaavan muutos. Asemakaavan muutoksessa päivitetään muun muassa tonttien rakennusoikeudet, rakennusalat ja käyttötarkoitukset sekä tarkistetaan alue- ja kohdekohtaiset suojelumerkinnot. Tiedot pohjaavat rakennuslupien mukaiseen toteutuneeseen tilanteeseen sekä selvityksiin. Yleiskaavan mukaisesti keskustan ja kantakaupungin alueilla rakennusten maantasokerrokset säilytetään toimitilakäytössä ja alueen monipuolista työpaikka- ja palvelurakennetta tuetaan muutoksissa. Kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisesti pyritään ylläpitämään houkuttelevaa ja vetovoimaista kaupunkirakennetta, joka mahdollistaa työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensiteetin kasvua, lähipalvelut, tiloja mo-

nen tyyppisille toimijoille sekä yöelämän toimintoja. Muutosten tulee tukea hiilineutraaliuden tavoitetta ja sopeutumista muuttuviin ilmasto-olosuhteisiin on edistettävä.

Asemakaavan muutos turvaa myös nykyiset rakennuslupien mukaiset toteutuneet toiminnot, esimerkiksi asunnot hybridikohteissa. Myös poikkeusluvin tehdyt muutokset viedään asemakaavoihin. Kaava-alueen rakennuskiellot poistuvat kaavamuutosten yhteydessä.

Olemassa olevaa rakennetta ja vanhoja asemakaavoja koskeva asemakaavojen ajantasaistamistyö ei mahdollista merkittäviä muutoksia. Rakennusmassojen sisällä voidaan tutkia kohdekohtaista joustoa. Nykyrakenteesta poikkeava lisä- tai uudisrakentaminen vaatii jatkossakin oman erillisen asemakaavamuutoksensa, jossa tarkastellaan muutosten vaikutuksia ja joka vuorovaikutetaan asemakaavaprosessin mukaisesti. Ajantasaistamistyöstä saatavaa tietopohjaa hyödynnetään kuitenkin erillisissä muutos-hankkeissa.

Kampin kaavaluonnosaineisto tulee nähtäville toukokuussa 2022. Tulevista kaavamuutosalueista linjataan Kampin kaavaluonnosvaiheen jälkeen.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee useita Helsingin kantakaupungin aluekokonaisuuksia. Asemakaavamuutoksia tul- laan laatimaan kaupunginosittain tai osa-alueittain. Ensimmäisenä kohteena on Kampin kaupunginosa. Kaavatyön aikana tarkastel- laan mitkä alueen asemakaavat vaativat päivittämistä.

Asemakaavojen ajantasaistaminen koskee pääasiassa ennen 2000-lukua voimaantulleita asemakaavoja. Kaavatyö koskee sekä rakennettuja korttelialueita että yleisiä alueita. Asemakaavojen ajantasaistaminen ei koske meneillään olevia asemakaavan muu- toksia tai uudisrakentamisen hankkeita. Uudisrakentaminen ja sii- hen verrattavissa olevat muutoshankkeet ratkaistaan jatkossakin erillisin asemakaavoin. Lisäksi asemakaavan muutoksia voidaan tarvittaessa laatia jatkossa erityiskohteisiin, joissa tarvitaan koh- dekohtaista, yksityiskohtaista selvitystyötä ja määräyksiä.

Asemakaavojen ajantasaistamistarpeeseen ja kaavatyön rajauk- seen vaikuttavat mm. nykyisten asemakaavojen ikä, toteutunei- suus, sisältökysymykset, yleiskaavan mukaisuus sekä voimassa olevat rakennuskiellot. Kaavatyön rajaus tarkentuu työn edetessä.

Kaavatyöhön linkittyvät selvitykset ja tarkastelut sekä keskusta- visiotyön kehittämisen linjaukset koskevat tarvittavilta osin laajem- paa aluetta.

Kaavaratkaisu mahdollistaa sen, että alueen olemassa olevan kaupunkirakenteen monipuolinen toiminnallinen rakenne ja veto-voima voivat kehittyä yleiskaavan ja muiden strategisten linjausten mukaisesti alueiden omaleimaiset piirteet ja arvot huomioiden sekä kestävyyttä tukien. Voimassa olevat vanhat asemakaavat mahdollistavat hallitsematonta, tavoitteiden vastaista muutosta kaupunkirakenteessa sekä aiheuttavat epäyhtenäisiä prosesseja. Asemakaavojen saattaminen vastaamaan rakennettua todellisuutta mahdollistaa kaupungin kehityksen edellyttämän maankäytön ohjauksen. Yhtenäiset asemakaavat parantavat kiinteistönomistajien yhdenvertaisuutta. Nykyisin alueella on voimassa useita rakennuskieltoa, poikkeamispäätöksiä, linjauksia ja periaatteita, osittain johtuen vanhoista ja epäyhtenäisistä asemakaavoista. Kaavatyön tavoitteena on selkeyttää rakentamisen ohjausta nykytietojen pohjalta. Lisäksi tästä kaavatyöstä saadaan aluetasoisia tietopohjaa, mikä sujuvoittaa myös muutoshankkeiden käsittelyä jatkossa.

Laajan vuorovaikutuksen pohjalta laadittu keskustavisiotyö muodostaa pohjan kantakaupungin asemakaavojen muutokselle. Maankäytön visioon kiteytettiin yhteen tavoitteet ja suunnitteluperiaatteet kantakaupungin näkökulmasta.

Kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistaminen on kokonaisuudessaan laaja ja pitkäkestoinen prosessi. Rakennetun ympäristön pohjatiedot ovat monin paikoin puutteelliset. Asemakaavatyö etenee aluekokonaisuuksina ja täydentyvin selvityksin.

Ensimmäisenä asemakaavan muutos koskee Kamppia. Kaavaluonnosaineisto laitetaan nähtäville, minkä jälkeen lautakunta käsittelee asiaa. Saadun palautteen perusteella laaditaan tarkempi asemakaavaehdotus. Kaavan hyväksyy lopuksi kaupunginvaltuusto. Kampin kaavassa muodostetun mallin mukaisesti kaavoitusta jatketaan muissa kaupunginosissa.

Kantakaupungin ajantasaistettavien asemakaavojen alueella tavoitteena on:

- päivittää keskenään erityyppiset ja osin vanhentuneet asemakaavat
 - mahdollistaa yleiskaavan, kaupunkistrategian ja muiden maankäyttöä ohjaavien linjausten mukainen kehitys olemassa olevassa rakenteessa
 - varmistaa kaupunkirakenteen hallittu kehittäminen pitkäjänteisesti ja entistä kestävämmiin ja yhdenvertaisemmin, eri alueiden sisältämät vahvuudet ja ominaispiirteet huomioiden
 - varmistaa aluetason toiminnallinen muuntojoustavuus ja tuleviin palvelutarpeisiin varautuminen pitkällä aikavälillä
-

- turvata sekä kaupunkikuvallisten kokonaisuuksien että yksittäisten kohteiden keskeisten arvojen säilyminen
- edistää kaupunkirakenteen kestävyyttä ja resilienssiä
- edistää eri toimijoiden yhdenvertaista kohtelua.

Kaavoitustyön aikana pohditaan joidenkin vaikutuksiltaan vähäisten, pienimuotoisten joustojen ja muutosten mahdollisuutta olemassa olevassa rakenteessa. Tiiviissä kaupunkirakenteessa uudisrakentamiseen verrattavissa olevat hankkeet ratkaistaan tulevaisuudessakin erillisin asemakaavoin. Prosessit ovat ennakoitavampia ja sujuvampia uudelleenkaavoituksesta saatavien kokonaisuutta koskevien ajanmukaisten lähtötietojen ja selkiytetyn tavoitteiston avulla.

Osana asemakaavan valmistelua tehdään kulttuuriympäristöä koskevia kaupunginosakohtaisia ominaispiirreselvityksiä tai tarkasteluja, joita käytetään sekä kaavoituksen että kulttuuriympäristön suojelun ja muiden rakennettua ympäristöä koskevien suunnitelmien ja päätösten tausta-aineistona. Tavoitteena on tunnistaa rakennusperinnön, puistojen ja muiden julkisten tilojen arvot ja niiden rooli alueiden identiteetin ja ominaispiirteiden muodostumisessa ja säilymisessä sekä suojella tarvittavilta osin.

Asemakaavojen ajantasaistaminen pohjautuu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, yleiskaavaan sekä kaupunkistrategiaan. Lisäksi voimassa olevia periaatepäätöksiä, ohjeistuksia ja poikkeamispäätöksiä integroidaan osaksi asemakaavojen uudistustyötä selkeämmän kokonaisuuden saavuttamiseksi.

Kamppia koskevaan kaavamuutokseen sekä muihin tuleviin asemakaavamuutoksiin otetaan mukaan vain ne tontit ja alueet, joiden voimassa olevissa asemakaavoissa on todettu ajantasaistamisen tarve. Asemakaavan muutoksessa päivitetään muun muassa kiinteistöjen rakennusoikeudet, rakennusalat ja käyttötarkoitukset vastaamaan paremmin voimassa olevien rakennuslupien mukaista tilannetta. Rakennusten maantasokerrokset säilytetään yleiskaavan määräysten mukaisesti liike- ja toimitilakäytössä ja alueen työpaikka- ja palvelurakennetta tuetaan. Suojelumerkinnyt yhtenäistetään ja niitä täydennetään tarvittavilta osin. Suojelumerkinnyt kohdistuvat sekä alueen kokonaisuuteen että yksittäisiin kohteisiin. Kestäviä ratkaisuja ja alueen kykyä sopeutua muuttuviin ilmasto-olosuhteisiin edistetään määräyksin. Nykyisestä poikkeava lisärakentaminen ja laajat muutostyöt ratkaistaan jatkossakin hankekohteisin asemakaavoin, joiden yhteydessä tehdään vuorovaikutus ja vaikutusten arviointi.

Osallistuminen ja aineistot

Koko aluetta koskeva Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) tuli nähtäville 2019 ja siitä saatiin kannanottoja ja mielipiteitä. Laajemman kokonaiskuvan ja tavoitteiston vuorovaikuttaminen tapahtui kantakaupungin ja keskustan aluetta koskevassa keskustavisiotyössä. Visiotyötä kuvataan tarkemmin jäljempänä.

Sekä OAS- että kaavaluonnosvaiheessa saatu palaute vastauksiin koostetaan vuorovaikutusraporttiin. Raportti tulee nähtäville karttapalveluun kaupunkiympäristölautakunnan käsitellessä kaavaluonnosta. Kaavaluonnosvaiheen jälkeen kaavatyö tarkentuu ja sitä muokataan asemakaavaehdotukseksi. Kaavaehdotus asetetaan nähtäville. Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Tarkempi prosessikuvaus löytyy tämän dokumentin lopusta.

Kaikki eri alueita koskevat asemakaavat asetetaan nähtäville ja vuorovaikutetaan. Kaavojen nähtävilläolosta tiedotetaan erikseen. Materiaalit päivittyvät karttapalveluun.

Ensimmäisenä asemakaavaluonnoksena tulee nähtäville Kampin ja Leppäsuon korttelia koskeva kaavaluonnos. Kampin kaavaluonnosmateriaali on nähtävillä 2.–23.5.2022 verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.

Esittely- ja keskustelutilaisuus järjestetään verkossa 11.5.2022 klo 17–18.

Pääset liittymään kokoukseen klo 17.00 alkaen. Linkki löytyy osoitteesta www.hel.fi/asukastilaisuudet.

Kokousohjelma Teamsia ei tarvitse ladata omalle laitteelle, vaan kokoukseen voi osallistua verkkoselaimen kautta.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee osoitteessa Työpajankatu 8, puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot>. Tarkistathan asiakaspalvelupisteen aukioloajat verkosta. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä 2.–20.5. arkisin klo 10–14 välillä.

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

Mielipiteet nähtävillä olevasta Kampin asemakaavaluonnoksesta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 23.5.2022**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään Helsingin kaupungin kirjaamoon (Pohjoisesplanadi 11–13) sähköpostiosoitteeseen

helsinki.kirjaamo@hel.fi tai postiosoitteeseen Helsingin kaupunki, kirjaamo, kaupunkiympäristön toimiala, PL 10, 00099 Helsingin kaupunki.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle sähköpostitse. Soittoajan voi myös sopia etukäteen sähköpostitse. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillisiä neuvotteluja prosessin aikana ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kampin jälkeen asemakaavojen ajantasaistamistyö jatkuu muissa kaupunginosissa. Seuraavista aluekokonaisuuksista kerrotaan erikseen, kun päätös on tehty. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu dokumentin lopussa.

Keskustavisio

Kantakaupunkia ja keskustaa koskeva maankäytön keskustavisio ja sen laaja vuorovaikutustyö luovat pohjaa ja kehittämisen periaatteita kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamiselle sekä alueen hankkeille.

Kaupunginhallitus hyväksyi 25.1.2021 *Helsingin keskustavision - Linjauksia maankäytön ja liikenteen suunnittelulle kantakaupungissa* maankäytön ja liikkumisen jatkosuunnittelun pohjaksi. Ohjeellisina noudatettavat linjaukset toimivat maankäytön suunnittelun lähtökohtana koskien kantakaupungin ja keskustan kortteleita sekä puisto- ja katualueita.

Keskustavisiotyössä hahmoteltiin yhdessä alueen asukkaiden, käyttäjien, kävijöiden ja sidosryhmien, elinkeinoelämän edustajien sekä asiantuntijoiden kanssa alueen identiteettiä, kehityssuuntia, potentiaalia ja tavoitteita. Prosessiin osallistui lähes 10 000 ihmistä pääosin vuosina 2018–19 järjestetyissä tilaisuuksissa sekä kyselyjen kautta. Kantakaupungin ja keskustan laajaa kokonaisuutta koskeva, vuorovaikutteinen keskustelu ja osallistuminen toi yhteen eri osapuolten näkemyksiä koskien alueen nykyisiä vahvuuksia, tulevaisuuskuvaa sekä tavoitetasoa.

Vuorovaikutuksen prosessi ja tulokset koottiin yhteen: *Millainen on tulevaisuuden kantakaupunki? Keskustavision vuorovaikutuksen kuvaus* (2019). Vuorovaikutuksen sekä asiantuntijatyön ja selvitysten pohjalta laadittiin Maankäytön keskustavisio. Nämä molemmat toimivat lähtöaineistona myös kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamiselle.

Osalliset

Alueiden suunnittelussa osallisia ovat kaupunkilaiset, alueiden asukkaat, toimijat, yritykset, seurat ja yhdistykset sekä asiantuntijaviranomaiset.

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Helsingin seurakuntayhtymä
- Senaatti-kiinteistöt
- seurat ja yhdistykset, mm.
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin Satama Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Puolustusvoimat
 - Suomenlinnan hoitokunta
 - Uudenmaan liitto
 - Väylävirasto
 - Museovirasto
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - Helsingin vammaisneuvosto
 - Helsingin nuorisoneuvosto
 - kaupunginmuseo
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
 - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
 - sosiaali- ja terveystoimiala

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan vaikutuksia muun muassa alueen toiminnalliseen rakenteeseen, yrityksiin, asumisen olosuhteisiin, palvelujen saavutettavuuteen, liikkumiseen, kaupunkikuvaan ja maisemaan, rakennettuun kulttuuriperintöön ja kaupunkirakenteen kestävyYTEEN. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja asiantuntijat.

Asemakaavan muutoksella voi olla vaikutuksia sellaisiin kiinteistöihin, jotka hakevat muutoslupia asemakaavan laatimisen jälkeen. Asemakaavat määrittävät yhteiset selkeät lähtökohdat ja reunaehdot. Mikäli kiinteistössä ei suoriteta suuria muutoksia, tällä asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia tai ne jäävät vähäisiksi voimassa oleviin kaavoihin nähden. Nykyisten rakennuslupien mukaiset toiminnot rakennuksissa on sallittu.

Yksittäisten uudisrakennus- ja laajojen muutoshankkeiden maankäytölliset edellytykset ja ratkaisut harkitaan edelleen tapauskohtaisesti, erillisin asemakaavoin, jolloin prosessiin kuuluu myös osallistaminen ja vaikutusten arviointi.

Suunnittelun taustatietoa

Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Lähtökohtana on päivittää kaavat vastaamaan paremmin jo rakennettua tilannetta, joten maankäytösopimuksia laaditaan vain niiden tontinomistajien kanssa, joiden kiinteistöihin on jo aiemmin haettu poikkeusluvalla kaavasta poikkeava ratkaisu ja jonka yhteydessä on sovittu tulevasta maankäytösopimusneuvottelusta.

Helsingin kaupunki omistaa yleiset alueet. Korttelialueet ovat pääosin yksityisomistuksessa. Alueella on myös valtion omistamia kohteita.

Alueella on voimassa erityyppisiä asemakaavoja 1800-luvulta nykypäivään. Erityyppiset, sisällöiltään ja tavoitteiltaan osittain vanhentuneet asemakaavat vaikeuttavat kaupunkirakenteen pitkäjänteistä suunnittelua. On tyypillistä, että osa rakentamisesta sijaitsee asemakaavoihin merkittyjen rakentamisalueiden ulkopuolella, kerrosalat tai käyttötarkoitukset eivät vastaa todellisuutta ja suoje-lumerkinnot ovat puutteelliset. Pihoja tai pysäköintiä ei ole toteutettu kaavan vaatimusten mukaisesti. Kaikista poikkeusluvilla tehdyistä suuremmista muutoksista ei ole laadittu yksittäistä asemakaavan muutosta vaan on odotettu laajempaa kaavojen päivitystyötä. Alueella on voimassa myös paljon rakennuskieltoja kaavojen puutteiden takia. Rakennuskiellot poistuvat, kun asemakaavat päivitetään.

Kantakaupunki on osa pääkaupungin taloudellisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävintä aluetta, jonka tiiviiseen rakenteeseen ki-toutuvat monet erilaiset intressit, arvot, rajoitukset ja paineet.

Monet vanhat asemakaavat eivät vastaa kaikilta osiltaan tämän hetken tavoitteita. Nykyiset asemakaavat eivät mahdollista riittä-vällä tasolla yhdenvertaisia muutosprosesseja ja hallittua ennakoitavissa olevaa muutosta kaupunkirakenteessa tai turvaa raken-nushistoriallisten arvojen säilymistä.

Alueen rakentamista ja muutoksia ohjaavat monet erilaiset periaatteet, linjanvedot sekä ohjeistukset osin siksi, että nykyiset asemakaavat eivät kaikissa tapauksissa tue tai mahdollista kantakaupunkimaisen monipuolisuuden ja palvelutason sekä rakennusten ja ympäristön arvojen säilyttämistä, kestävyuden parantamista, toiminnallisen rakenteen ohjaamista.

Kantakaupungin tiivis kaupunkirakenne elää ja muuttuu jatkuvasti yksittäisiä tontteja tai rakennuksia koskevien rakennus- tai muutoshankkeiden myötä. Lukuisat rinnakkaiset hankkeet muokkaavat samalla myös laajempaa kokonaisuutta. Lisäksi kantakaupungin ympärille rakennetaan runsaasti ja liikenneyhteydet muuttuvat, mikä vaikuttaa kaupungin painopisteisiin sekä eri alueiden rooleihin. Kantakaupungilla on keskeinen merkitys koko seudulle ja sen kehittämisen tulee olla tavoitteisiin perustuen kokonaisvaltaista ja pitkäjänteistä. Kantakaupunki toimintoineen palvelee laajaa käyttäjäkuntaa ja siksi sen muutoksen suunta vaatii kokonaisharkintaa yksittäisten tonttitarkastelujen rinnalla.

Suunnittelualueeseen sisältyy koko Suomen mittakaavassa merkittävä määrä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokkaita kohteita ja aluekokonaisuuksia. Asemakaava-alue sisältää maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä sekä useita valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä, jotka kuuluvat Museoviraston RKY 2009-kohdeluetteloon. Kaavamuutosalueen eteläreuna ulottuu Unescon maailmanperintökohteen (Suomenlinna) suojavyöhykkeelle.

Ensimmäisen asemakaavamuutosalueella Kampissa sijaitsevat Esplanadi - Bulevardin sekä Helsingin synagogan RKY-kohteet. Esplanadi-Bulevardin RKY-alueajaukseen kuuluvat Bulevardi, Vanha kirkkopuisto sekä Hietalahdentori kuten myös Aleksanterin teatterin ja Teknillisen korkeakoulun entisen päärakennuksen ympäristöt. Kaava-alue on maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (Empire-keskusta ja kivikaupunki). Kaavan alueella sijaitsee myös useita lailla ja asetuksilla suojeltuja rakennuksia ja tiloja. Lisäksi kaavarajauksen läheisyydessä sijaitsevat mm. Etu-Töölön, Aleksanterinkadun, Lasipalatsin ja Tennispalatsin RKY-kohteet.

Kantakaupungin alueella sijaitsee lisäksi merkittävä osa Helsingin yleisten alueiden arvoympäristöistä, jotka ovat historiallisesti tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä tai edustavat tietyn aikakauden kaupunkirakennustaidetta, suunnitteluihanteita tai suunnittelijoiden työtä esimerkillisellä tavalla. Alueella on laajoja kulttuurihistoriallisesti merkittäviä puistokokonaisuuksia, mutta myös muilla julkisen ulkotilan kohteilla (aukioita, katuja ja pienempiä puistoja) on paitsi paikallista myös alueellista ja valtakunnallista arvoa. Vain osa näistä kantakaupungin arvokkaista alueista on suojeltu nykyi-

sillä asemakaavoilla. Erityisesti yleisillä alueilla (kadut, puistot, aukiot) asemakaavallinen suojeleminen on nykytilanteessa alueiden arvoon nähden puutteellisella tasolla.

On huomioitava myös, että kantakaupungin julkiset ulko- ja sisätilat, palvelut ja työpaikat eivät palvele ainoastaan alueen omia asukkaita vaan laajasti koko seutua ja matkailijoita.

Suunnittelualuetta koskevia päätöksiä ja selvityksiä:

Asemakaavojen ajantasaistaminen pohjautuu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, yleiskaavaan sekä kaupunkistrategiaan.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävästä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Yleiskaavassa:

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on merkitty pääosin Kantakaupungin sekä Liike- ja Palvelukeskustan alueiksi sekä viher- ja virkistysalueiksi. Tavoitteena on kehittää aluetta monipuolisena, toiminnallisesti sekoittuneena alueena, jossa rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- ja toimitilakäyttöön. Alueella on varmistettava kantakaupungille ominaisen monipuolisen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla. Alueella tulee ottaa huomioon valtakunnallisesti ja paikallisesti merkittävät maisema-

alueet, kulttuuriympäristöt sekä niiden ominaispiirteet. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon luonnon monimuotoisuus, luontoarvot ja virkistys- ja ekosysteemipalvelut.

Helsingin kaupunkistrategiassa 2021 –25:

Kaupunkistrategiassa linjataan, että kaupungilla on vahva rooli Helsingin maankäytön suunnittelussa ja ohjaamisessa. Kaupunki edistää kaavoituksen keinoin sosiaalisesti, taloudellisesti kuten myös ekologisesti kestävästä kehityksestä.

Helsingin keskusta on vetovoimainen Suomen suurin työpaikkojen, palveluiden, viihtymisen ja kulttuurin keskittymä, jolla on ainutlaatuinen rooli koko maan taloudessa. Tavoitteena on edistää keskustan työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensiteetin kasvua, tapahtumien edellytyksiä ja kulttuurin ja taiteen roolia keskustassa. Helsingin yöelämän ja yötalouden kehittämistä jatketaan.

Kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet. Kaupungin palveluiden tulee pysyä mukana alueiden väestöpohjan rytmissä. Tuetaan vapaata kansalais- ja järjestötoimintaa mahdollistamalla niille maksuttomien tai edullisten tilojen käyttö ympäri kaupunkia.

Tavoitteena on hiilineutraali Helsinki, joka kannustaa korjaamaan, kierrättämään ja vähentämään elinkaari päästöjä. Ilmastonmuutokseen vaikutuksiin sopeutumisen vaatii varautumista niin lisääntyneisiin helle- ja kuivuusjaksoihin kuin voimakkaisiin sateisiin ja tulvina vuosikymmeninä jopa vedenpinnan nousuun. Tämän on näytävä kaupunkisuunnittelussa sekä uudis- ja korjausrakentamisessa. Ilmastonmuutokseen sopeutumiseksi puiden ja vehreyden määrää kaupungissa lisätään.

Kasvavan Helsingin liikenne suunnitellaan aina yhdessä maankäytön kanssa. Jatketaan askeleittain siirtymistä kohti markkinaehtoista pysäköintipolitiikkaa.

Muut linjaukset, periaatteet ja selvitykset

Alueesta ja sen sisältämisistä yksittäisistä kohteista on tehty eri yhteyksissä ja eri aikoina paljon erilaisia selvityksiä, periaatteita ja inventointeja. Tässä joitakin keskeisiä esimerkkejä:

- Maankäytön Keskustavisio (2021)
 - Rajattu rakennuskielto koskien rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön
 - Ullakkorakentamisen alueellinen poikkeamispäätös (2019)
-

- Periaatteet käyttötarkoituksen muutoksille toimitiloista asumiin rajatulla kantakaupungin alueella (2017)
- Helsingin viher- ja virkistysverkoston kehittämissuunnitelma VISTRA osa II (2016)
- Korkea rakentaminen Helsingissä -selvitys (2011)
- Asfalttipihoista pihapuutarhoihin - tulevaisuudessa asutaan viherkortteleissa - Infopaketti korttelipihojen vehreyttämiseen (2021)
- Ylikuumenemista, hulevesitulvia ja melutasoja koskevia tarkasteluja
- Alueella on voimassa useita rakennuskieltoja koskien sekä yksittäisiä kohteita sekä rajattuja kohteita ja alueita

Osana asemakaavan valmistelua tehdään kaupunginosakohtaisia ominaispiirreselvityksiä ja tarkasteluja. Tähän mennessä valmistuneet:

- Vallila, ominaispiirreselvitys, 2018
- Alppiharju, ominaispiirreselvitys, 2018
- Vanha Hermannin, ominaispiirreselvitys, 2018
- Taka-Töölö, ominaispiirreselvitys, 2018
- Kamppi, ominaispiirreselvitys (valmistuu 2022)
- Kampin korttelipihaselvitys (2021)

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Kerttu Kurki-Issakainen, johtava arkkitehti, p. (09) 310 37349,
kerttu.kurki-issakainen (a) hel.fi

Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, p. (09) 310 37027,
hanna.pikkarainen (a) hel.fi

Janne Prokkola, yksikön päällikkö, p. (09) 310 37233,
janne.prokkola (a) hel.fi

Liikenne

Inga Valjakka, tiimipäällikkö, p. (09) 310 37087,
inga.valjakka (a) hel.fi

Teknitaloudelliset asiat

Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, p. (09) 310 37252
mikko.juvonen (a) hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Anu Lamminpää, johtava maisema-arkkitehti, p. (09) 310 37258,
anu.lamminpaa (a) hel.fi

Rakennussuojelu

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217, sakari.mentu (a) hel.fi

Vuorovaikutus

Anu Hämäläinen, vuorovaikutusasiantuntija, p. (09) 310 37396,
anu.hamalainen (a) hel.fi



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

Helsingissä 21.4.2022

Hanna Pikkarainen
tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuosien 2017–22 kaavoituskatsauksissa ja vuosittain järjestettävissä kantakaupungin asukasilloissa



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 14.1.–4.2.2019, yleisötilaisuus 19.1.2019 Oodi kirjastossa
- nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
- OASia päivitetään kaavatyön edetessä ja tarkennetaan prosessin kuvausta



Keskustavisiio

Kantakaupunkia ja keskustaa koskeva maankäytön keskustavisiio ja sen laaja vuorovaikutustyö luovat pohjaa ja kehittämisen periaatteita kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamiselle sekä alueen hankkeille.

Noin 10 000 ihmistä osallistui vuorovaikutukseen alueen nykytilanteesta ja tulevaisuudesta vuosina 2018–19 järjestetyissä keskustavision avoimissa tilaisuuksissa sekä kyselyjen kautta. Vuorovaikutuksen prosessi ja tulokset koottiin yhteen: Millainen on tulevaisuuden kantakaupunki? Keskustavision vuorovaikutuksen kuvaus, (2019). Vuorovaikutuksen sekä asiantuntijatyön ja selvitysten pohjalta laadittiin Maankäytön keskustavisiio.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Helsingin keskustavision - Linjauksia maankäytön ja liikenteen suunnittelulle kantakaupungissa hyväksyi maankäytön ja liikkumisen jatkosuunnittelun pohjaksi 6.10.2020.

Kaupunginhallitus hyväksyi keskustavision 25.1.2021.



Luonnos

- Ensimmäinen asemakaavan muutos koskee Kampin kaupunginosaa ja osin Leppäsuon korttelia. Kampista saatujen kokemusten perusteella kaavatyötä jatketaan seuraavissa kaupunginosissa
- Kampin luonnosvaiheen aineisto nähtävillä 2.–23.5.2022, asukastilaisuus järjestetään 11.5.2022 klo 17–18
- nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaavaluonnos esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta elokuussa 2022
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



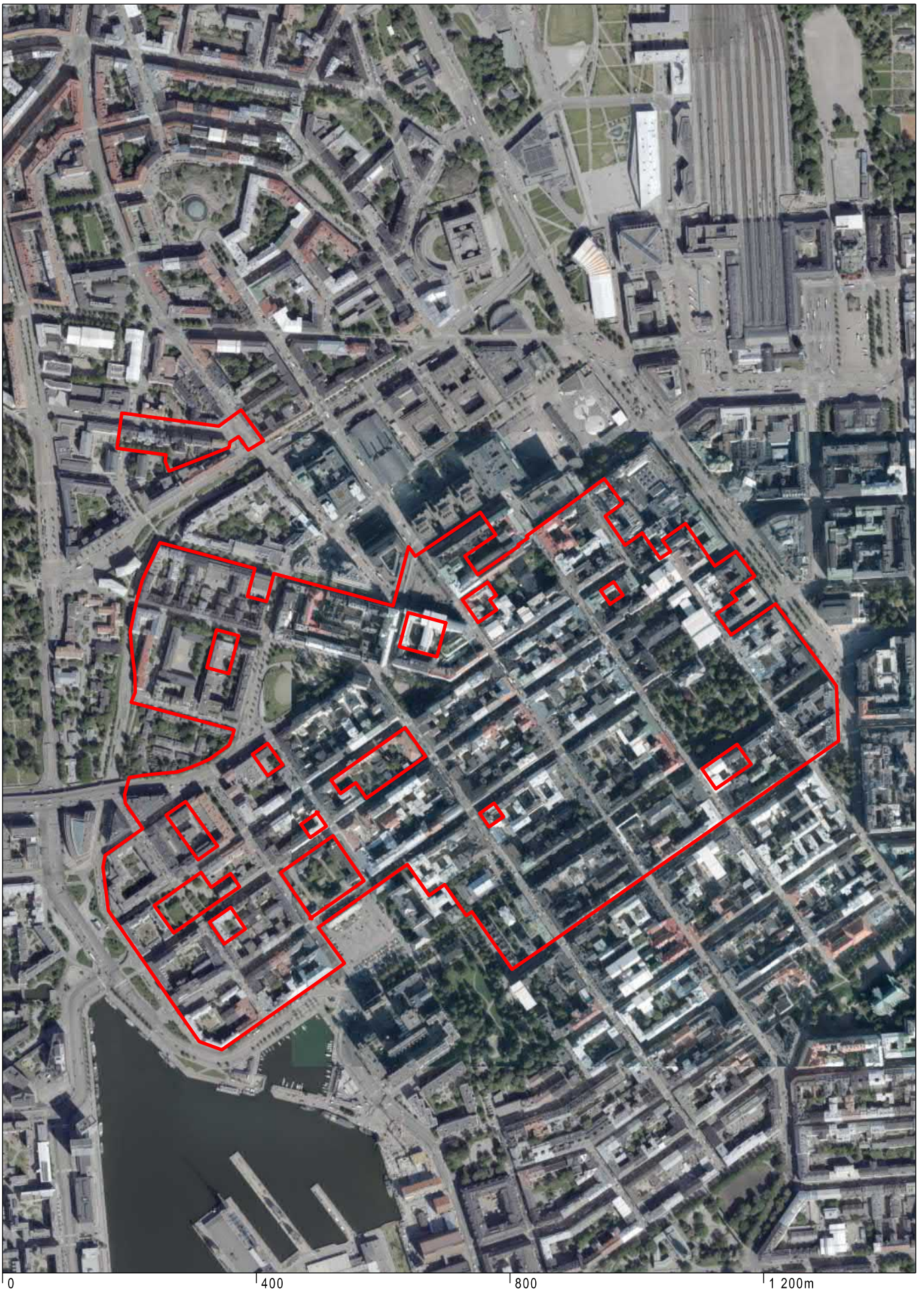
Ehdotus

- Kampin kaavaehdotus esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta 2023
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta
- muistutukset ja lausunnot käsitellään lautakunnassa



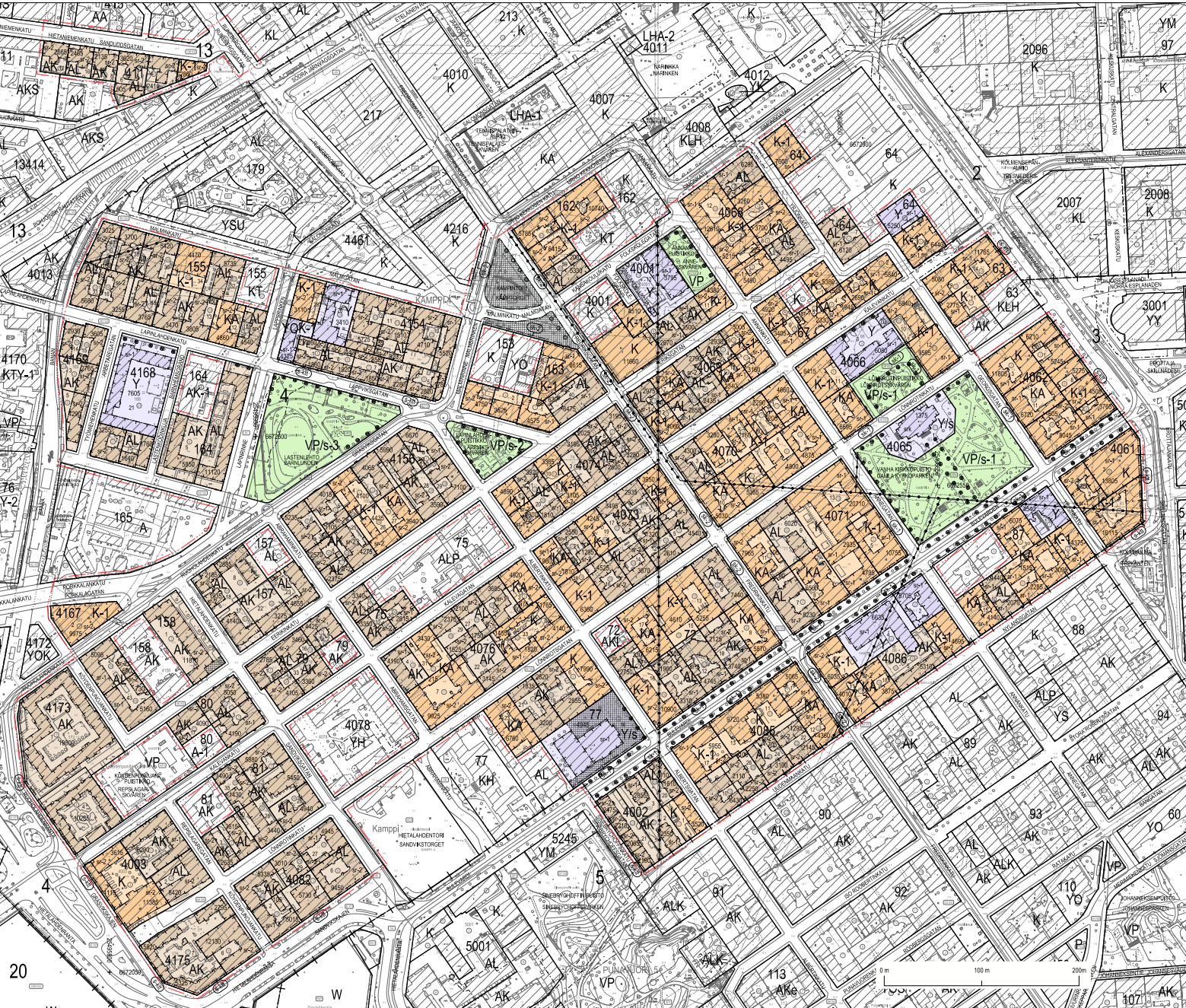
Hyväksyminen

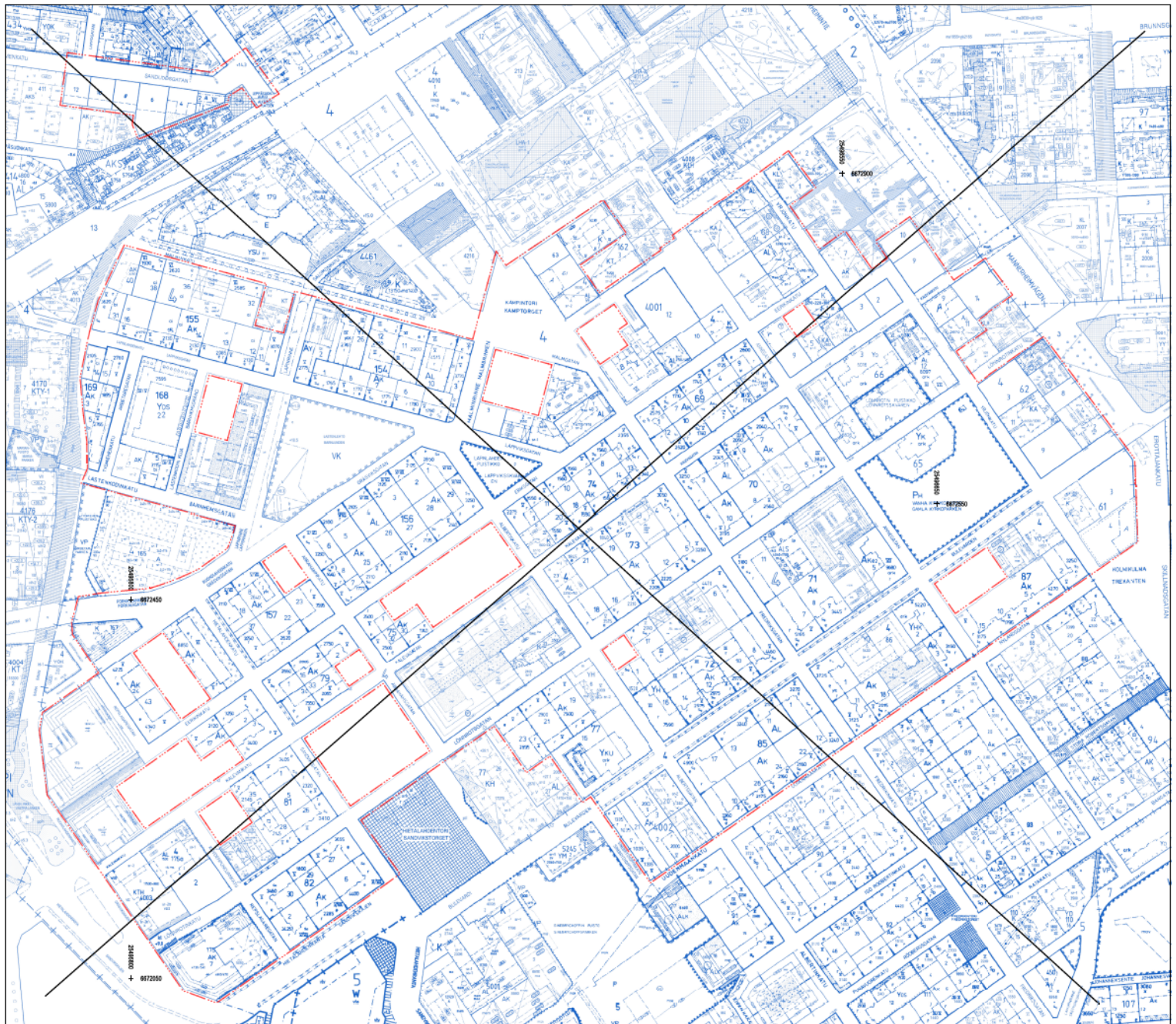
- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla 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.



Ilmakuva
Kampin alueita ja Leppäsuon kortteli 411

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus






Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavan muutos nro 12874 voimaantullessaan kumoo.
Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr 12874 träder i kraft.


Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.
De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.

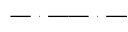
Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.
Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

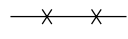
 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

 Kaupunginosan raja.

 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

 Osa-alueen raja.

 Ohjeellinen tontin raja.

 Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

4

Kaupunginosan numero.

4156

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

LÖNNROTIN Kadun, katuaukion tai puiston nimi.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa myös erityisasumista. Majoitustoimintaa ei sallita.

AL

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueella vähintään 1/3 tontin kerrosalasta tulee olla liike-, toimisto-, palvelu-, kokoontumis- tai näyttelytilaa tai häiriötä aiheuttamatonta tuotantotilaa. Majoitustoimintaa ei sallita.

Y

Yleisten rakennusten korttelialue.

YOK-1

Opintotarkoituksia palveleva toimisto-, palvelu- ja kokoontumistilojen korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa lisäksi enintään 1 200 k-m² asuntolamajoitusta opiskelijoiden käyttöön.

K

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa myös hotellin, palveluja ja ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta tuotantoa.

K-1

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa myös palveluja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta tuotantoa. Majoitustoimintaa ei sallita.

KA

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa asumista. Korttelialueella vähintään 2/3 tontin kerrosalasta tulee osoittaa liike-, palvelu- ja/tai toimistotilakäyttöön. Asuminen tulee ensisijaisesti sijoittaa ylimpiin kerroksiin tai pihan puolelle. Majoitustoimintaa ei sallita.

VP

Puisto.

4540

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Rakennusala.



Rakennusala.



Katu.



Katuaukio tai aukiomainen alueen osa.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Olemassa olevissa rakennuksissa liike-, toimisto- ja palvelutiloja, julkisia toimintoja, asumisen aputiloja sekä varasto-, huolto-, teknisiä- ja pysäköintitiloja saa sijoittaa rakennusrungon sisään tai vesikaton alapuolelle sekä olemassa oleviin maanalaisiin tiloihin asemakaavaan merkityn kerrosalan sitä estämättä.

K-, K-1-, KA- ja AL-korttelialueilla kaavamutosta edeltäneen rakennusluvan mukaiset toteutuneet asunot aputiloinen on sallittu ja ne saavat ylittää korttelialueella sallitun asuinkerrosalan enimmäisosuuden olemassa olevissa rakennuksissa.

Kouluja ja päiväkotitiloja sekä muita julkisluonteisia, sosiaaliseen käyttöön tarkoitettuja toimintoja pihatiloineen saa sijoittaa kaikille korttelialueille käyttötarkoitukselle soveltuviin tiloihin. Herkkiä toimintoja sijoitettaessa edellytyksenä on se, että rakennuslupavaiheessa voidaan osoittaa melun ja ilmanlaadun ohjearvojen täytyminen ulko-oleskelutiloissa sekä rakennuksen sisätiloissa tulee saavuttaa melun, runkome-lun ja tärinän osalta tilojen käyttötarkoitusten edellyttämät olosuhteet.

Rakennusten olemassa olevat kokoontumistiloiksi rakennetut salitilat tulee säilyttää alueelle ominaisen monipuolisen toiminnallisen rakenteen säilyttämiseksi.

Muiden kuin julkisten rakennusten ensimmäinen kerros tai maantasokerros sekä niihin kiinteästi liittyvät tilat:

- on varattava liike-, toimisto-, työ-, näyttely-, tuotanto- tai palvelutiloiksi.
- Mannerheimintien, Bulevardin ja Fredrikinkadun varsilla kadulle avautuva maantasokerros on varattava liike- ja palvelutiloja varten.
- Maantasokerroksen katujulkisivuissa on oltava suuria ikkunoita ja tilojen monipuolisen hyödyntämisen mahdollistavia kadulle avautuvia ovia ellei suojeltujen rakennusten ominaispiirteistä muuta johdu.
- Majoitustiloja ei saa sijoittaa kadun puolelle maantasokerrokseen.
- Kiinteistön yhteis- ja varastotiloja saa sijoittaa AK- ja AL-korttelialueilla pihasiipien ja -rakennusten maantasokerroksiin.

Julkisen rakennuksen kadunvarteen ja maantasokerrokseen saa sijoittaa liike-, toimisto-, työ-, näyttely-, tuotanto- ja palvelutiloja ellei rakennusten ominaispiirteistä muuta johdu.

Uudisrakentamiseen verrattavissa olevissa tai muussa kadun varteen sijoittuvan rakennuksen laajoissa muutoshankkeissa edellytetään maantasokerroksen varustamista ulosvuokrattavaan liiketilakäyttöön siten, että vähintään yksi rakennuksen omalla ovella kadulle avautuvista katutasen kivijalkaliiketoista on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Kaikissa muutoksissa tulee varmistaa riittävät polkupyörien säilytystilat sekä asumisen yhteis- sekä varastotilojen riittävä määrä.

Rakennuksen ullakolle saa sijoittaa olemassa olevan vesikaton sisäpuolelle pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja rakennusoikeuden sitä estämättä, mikäli muutos on asemakaavamääräysten mukainen sekä osoitetaan kaavaselostuksen liitteohjeessa esitettyjen ullakkorakentamisen reunaehtojen ja soveltuvuus selvityksen perusteella mahdolliseksi. Rakennusoikeuden lisäksi rakennettavat ullakotilat edellyttävät samanaikaisesti toteutettavia kaavaselostuksen liitteohjeen mukaisia parannuksia kiinteistöön ja sen ilmastokestävyyyteen. Muutokset tulee tehdä 45 asteen kulman sisään räystäslinjasta sekä sovittaa kaupunkikuvaan eivätkä ne saa heikentää asuin ympäristön laatua tai ympäristön arvoja.

Ullakkojen terasseja saa sijoittaa vain sisäpihojen puolelle. Terassi tulee sijoittaa siten, että se jää lasitettuna 45 asteen kulman sisäpuolelle räystäslinjasta.

Mikäli muutosten myötä tontin kaavassa määritelty asuin kerrosala tai sen osuus ylittyy tai asumisen huoneistoala lisääntyy, tulee muutosten yhteydessä tehdä parannuksia pihalueelle, asukkaiden yhteistiloihin, pyöräpysäköintiin ja kiinteistön ilmastokestävyyyteen. Kaikissa uudisrakentamiseen verrattavissa muutoskohteissa sekä 1 200 k-m² suuremmissa asuin hankkeissa tulee asukkaiden käyttöön rakentaa vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaus tila, talosauna ja vapaa-ajan tila tai vastaava määrä yhteiskäyttöistä tilaa asukkaiden käyttöön. Lisäksi tulee rakentaa ulko-oleskelupaikka asukkaiden käyttöön.

Tontille toteutettavasta uudesta asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuintiloina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Kaikki muutokset sekä uudisrakentamiseen verrattavat hankkeet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin ja ympäristöön kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen.

Kadunvarren rakennus on sijoitettava rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan kiinni.

Katujulkisivun yhtenäinen räystä- ja/tai kattolinja tai sen porrastus tulee säilyttää.

Maantasokerroksen julkisivun tulee erottua arkkitehtuurin keinoin ja se ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa, ellei suojellun rakennuksen ominaispiirteistä muuta johdu.

Rakennuksen julkisivujen on oltava vaaleaa kolmikerrosrap- pausta, paikalla muurattua tiilipintaa, luonnonkiveä, kuparia tai muuta ympäröivään rakennuskantaan soveltuvaa korkealaatuisia materiaalia. Suojelluissa katujulkisivuissa ja -rakennuksissa tulee käyttää alkuperäistä vastaavaa materiaalia ja värytystä.

Lintujen törmäysriskiä tulee vähentää välttämällä suuria lasipintoja, lasikaiteita, lasipintojen keskinäisen sijoittelun tai muiden suunnitteluratkaisujen avulla.

Suojelemattomissa, ympäristöään matalammissa rakennuksissa on mahdollista vähäisesti korottaa rakennusta kerrosalan puitteissa tai lisätä teknisiä tiloja tai laitteita siten, että kaupunkirakenteen yhtenäiset räystäslinjat säilyvät ja rakennus ei ylitä viereisten rakennusten räystä- ja kattokorkeaa. Sisäpihan puolella rakennusten tulee lisäksi jäädä kadunpuolen rakennuksen räystäslinjaa matalammiksi. Räystä- ja kattokoron muutos ei saa heikentää ympäristön kaupunkikuvallisia arvoja tai oleellisesti heikentää ympäröivien asuintilojen tai asuinpihojen valaistusolosuhteita. Olemassa olevan säilytettävän räystäslinjan yläpuolelle tehtävät muutokset tulee tehdä sisäänvedetysti 45 asteen sisään julkisivulinjasta sekä sovittaa rakennuksen ja ympäristön arkkitehtuuriin.

Teknisiä tiloja ja laitteita ei saa sijoittaa näkyvään katujulkisivukokonaisuuteen. Tekniset laitteet ja tilat tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin ja sijoittaa sisäänvedettynä 45 asteen kulmaan räystäslinjasta. Suojelluissa rakennuksissa tekniset tilat ja laitteet tulee aina integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.

Kaltevien kattopintojen on oltava konesaumattua peltiä tai katon alkuperäistä materiaalia.

Uusia parvekkeita:

- saa rakentaa olemassa oleviin rakennuksiin rakennusalan estämättä lukuunottamatta sr-1 rakennuksia.
- saa sijoittaa ainoastaan rakennusten pihan puolel- sille julkisivuille.
- ei saa kannattaa maasta ja tulee soveltua rakennuksen arkkitehtuuriin.
- saa ulottua enintään 1,2 m rakennusalan ulkopuolelle.
- Vain 1960 jälkeen rakennetun rakennuksen parvekkeen saa lasittaa ellei suojelumääräys tai rakennuksen arkkitehtuurin ominaispiirteet sitä rajoita.

Jätetila tulee ensisijaisesti sijoittaa rakennukseen. Mikäli tämä ei ole mahdollista, tulee jäteastiolle rakentaa ympäristöön sopiva katos.

KULTTUURIHISTORIALLISTEN KOHTEIDEN JA ALUEIDEN SUOJELU

Rakennuksissa, puistossa, aukioilla ja muilla yleisillä alueilla suunnittelun tulee perustua riittäviin ja ajantasa- siin selvityksiin.

Suojellussa tai arvokkaaseen kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen liittyvässä rakennuksessa on hankkeeseen ryhtyvän liitettävä lupahakemukseen ajantasa- inen ja hankkeen laajuuteen suhteutettuna riittävä rakennushistoriallinen tai ympäristöhistoriallinen selvitys kohdekohtaisten arvojen esiin tuomiseksi ja merkittävien arvojen turvaamiseksi. Tehtävät korjaus- työt ja muutokset eivät saa heikentää kohteen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä.

Julkisivujen koristeaiheet, katutasokerrosten näyteik- kunat ja muut julkisivun arvokkaat ominaispiirteet, yksityiskohdat ja terastirappaukset on säilytettävä.

Ennen vuotta 1970 rakennetuissa rakennuksissa al- kuperäiset puuikkunat tulee ensisijaisesti säilyttää tai uusittaessa toteuttaa alkuperäinen ilme ja materiaali säilyttäen tai palauttaen.

VP/s-1

Puisto, joka on kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja puistohistoriallisesti erityisen arvokas. Suojelu koskee historiallista puistokokonai- suutta. Historiallisiin säilytettäviin ja tarvittaessa uudis- tettaviin ominaispiirteisiin kuuluvat puut ja muu kasvil- lisuus, nurmialueet, puistokäytävät, muistomerkit, port- tirakenne, paasikivilaatat sekä avoin näkymä Boulevardin porttirakenteelta kirkon torniin.

VP/s-2

Puisto, joka on kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja puistohistoriallisesti arvokas. Suojelu koskee puiston historiallisia ominaispiirteitä. Puiston muutostöiden lähtökohdana tulee olla puiston alkuperäiset ominaispiirteet: avoin keskitala ja kadun- varsien puurivit.

VP/s-3

Puisto, joka on kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti tai puistohistoriallisesti arvokas. Suojelu koskee puiston historiallisia säilyneitä omi- naispiirteitä. Puiston muutostöiden yhteydessä tulee säilyttää Lastenlehdon puiston vanhin osa sekä puu- rivit.

Y/s

Yleisten rakennusten korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallishistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas.

sr-1

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai 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. sr-1-merkinnällä osoitetun rakennuksen suojelu perustuu sen erityiseen historialliseen arvoon, rakennustaiteelliseen arvoon, kaupunkikuvalliseen merkitykseen tai niiden yhdistelmään. Suojelumääräys koskee erikseen laadittavan rakennushistoriaselvityksen mukaisesti rakennuksen alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita ja rakennusosia, julkisivuja ja vesikattoa sekä arvokkaita säilyneitä sisätiloja kuten porrashuoneita, käytäviä, aulatiluja, sali- ja kokoon-tumistiloja sekä niiden ehjiä huonemuotoja ja tilasarjoja ja kiinteää sisustusta. Suojeltavia sisustuksen osia voivat olla ovet, ikkunat, sisäseinien pintamateriaalit ja pintakäsittelyt, tulisijat ja kiintokalusteet sekä rakennukseen pysyvästi kiinnitetyt koneet ja laitteet. Rakennuksessa ja sen arvokkaissa sisätiloissa tehtävät korjaus-, muutos- ja lisärakentamistyöt eivät saa heikentää rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttaa arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

sr-2

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa sekä sen arvokkaita julkisia sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä arkkitehtuuriin soveltuvalla tavalla. Rakennusta ei saa purkaa. sr-2-merkinnällä osoitetun rakennuksen suojelu perustuu sen todettuun historialliseen tai rakennustaiteelliseen arvoon sekä kaupunkikuvalliseen merkitykseen. Rakennuksessa ei saa tehdä korjaus-, muutos- tai lisärakentamistyöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohdaksi tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen.

srk

Kirkkolain nojalla suojeltu rakennus.

sk-1

Merkittävä kaupunkitila
Vanha Kirkkopuisto, Lönnrotin puistikko sekä Bulevardi muodostavat rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti erityisen arvokkaan suojeltavan kokonaisuuden. Vanhan kirkon tontin ja välittömän ympäristön tulee liittyä saumattomasti osaksi arvokasta puistokokonaisuutta. Vanhaa Kirkkopuistoa ja Lönnrotinpuistikkoa ympäröivien rakennusten puistonpuoleisiin sekä Bulevardilla kadunpuoleisiin julkisivuihin tai katonlappeisiin ei saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka heikentävät korttelijulkisivujen yhtenäisyyttä tai merkittävän kaupunkitilan ominaispiirteitä. Puistoja ja Bulevardia ympäröivien julkisivujen valaistus ja mahdolliset mainoslaitteet ja muut rakenteet ja rakennelmat tulee sovittaa huomattavan arvokkaan puistokokonaisuuden ja katu ympäristön arvoihin. Bulevardin katupuurivit tulee säilyttää.

sk-2

Merkittävä kaupunkitila

Fredrikinkatu rakennuksineen sekä Kampintori ja sen ympäristön rakennusten rajaama kaupunkitila rakennusjulkisivuineen muodostavat rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan suojeltavan kokonaisuuden. Kokonaisuuden ominaispiirteitä ovat Kampintorin ympäristön avoin kaupunkitila, aukiota sekä Fredrikinkatua rajaavat eri aikojen korkeatasoiset rakennusjulkisivut sekä laadukkaasti jäsenneily katutasen kerros näyteikkunoineen ja kivijalkamyymälöineen. Aukiokokonaisuutta ja Fredrikinkatua ympäröivien rakennusten julkisivuihin, massoitte-luun, katonlappeisiin tai kadulle avautuvaan maantaso-kerrokseen ei saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka heikentävät korttelijulkisivujen jäsentelyä, mittakaavaa ja yhtenäisyyttä, merkittävän kaupunkitilan ominaispiirteitä katutasen kivijalkojen ja julkisivujäsentelyjen muodostamaa kokonaisuutta.

s-kt

Merkittävä kaupunkikuvallisesti arvokas julkisivurintama tai reunavyöhyke.

Muutokset eivät saa heikentää reunavyöhykkeen tai julkisivurintaman kaupunkikuvallista arvoa tai hävittää sen arvokkaita ominaispiirteitä. Erityisesti tulee huomioida muutosten vaikutus pitkissä kaupunki- ja merinäkymissä. Kattopintojen eheys sekä katujulkisivujen laatuso, sommittelu ja ilme on säilytettävä.

Kaava-alue sisältää valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (RKY 2009 Esplanadi-Bulevardi sekä Helsingin synagoga).

Tonteilla 77/16, 87/1, 4061/4, 4086/4, 4154/26 ja 4575/1 sijaitsee rakennus tai tila, joka on lain tai ase-tuksen nojalla suojeltu.

PIHAT JA ULKOALUEET

- ○ ○ ○ Istutettava ja tarvittaessa uudistettava puurivi.
- ⊗ ⊗ ⊗ ⊗ Säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava puurivi.

Katujen, katuaukoiden ja niille sijoitettujen rakenteiden, pinnoitteiden, istutusten ja kalusteiden sekä ulkovalaistusratkaisujen tulee olla laadukkaita sekä kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaaseen ympäristöön sopivia ja luonteva osa laajempaa kaupunkikuvallista kokonaisuutta.

Historialliset katu-, aukio- ja puistokiveykset sekä niihin kiinteästi liittyvät rakennusten ja tonttien luonnonkiviset kiveykset, laatat, porraskelmat, muurit ja kiviset hulevesiratkaisut tulee säilyttää tai uusia alkuperäistä vastaavalla tavalla. Kiveyksissä tulee käyttää luonnonkiveä.

Katujen reunakiviliinat tulee säilyttää suorina ja reuna-kivien tulee olla graniittia.

Tonttia ei saa aidata ellei pakottavista syistä ole tarpeen tai kulttuurihistoriallisista ominaispiirteistä muuta johdu.

Tonttien piharakennelmat ja ulkovalaistus on suunniteltava kaupunkikuvallisesti, muotoilultaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisina, rakennusten rakennustaiteellisen arvon edellyttämällä tavalla ja kulttuurihistorialliseen ympäristöön soveltuvina ja siten että ne huomioivat ympäröivän tiiviin kaupunkirakenteen.

Pääosa tontin piha-alueesta tulee jättää avoimeksi tilaksi, josta vähintään kolmasosa tulee olla istutettua alaa ellei kulttuurihistoriallisista ominaispiirteistä muuta johdu. Rakennelmia ja katoksia ei saa sijoittaa tontin katuun tai puistoon rajautuvalle osalle.

Asukkaiden kerhotilat, jätehuollon tilat, yhteiskäyttöiset sähkölatauspisteet sekä pihan leikki- ja oleskelupaikat saa sijoittaa keskitetysti tonttien muodostamalle kokonaisuudelle yhteispihan rakentamisen yhteydessä.

RAKENNETTAVUUS JA YMPÄRISTÖTEKNIikka

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

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan käyttötarkoitukseen.

Alueella on voimassa maanalainen yleiskaava, joka tulee huomioida.

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten ettei niistä tai niiden rakentamisesta aiheudu vahinkoa rakennuksille, muille maanalaisille tiloille, rakenteille, kaduille tai katupuuistutuksille tai haittaa ja vahinkoa kunnallistekniikan verkostoille.

Toiminnot tulee sijoittaa ja rakennukset tulee suunnitella siten, että sisätiloissa saavutetaan melun, runkomelun ja tärinän osalta tilojen käyttötarkoitusten edellyttämät olosuhteet.

Uudet asunnot tulisi liikenteen haittojen vuoksi pyrkiä sijoittamaan siten, etteivät ne avaudu yksinomaan vilkasliikenteisten katujen suuntaan.

Uudisrakentamiseen verrattavissa muutoshankkeissa vilkasliikenteisten katujen varrella rakennusten ilmanotto tulee järjestää kattotasolta mahdollisimman etäältä päästölähteistä.

Uudisrakentamiseen verrattavissa hankkeissa tulee varmistaa merivedennousulta suojautuminen.

EKOLOGINEN KESTÄVYYS JA ILMASTOSOPEUTUMINEN

Rakennukseen kohdistuvissa muutostöissä lähtökohdiana tulee olla rakennuksen tai vähintään olemassa olevan rakennusrungon säilyttäminen.

Purkaminen on mahdollista vain mikäli se on terveys- tai turvallisuussyistä välttämätöntä tai sillä saavutetaan kokonaisuuden kannalta tarkasteltuna sekä lyhyen aikavälin ilmastotavoitteiden osalta ilmasto- ja kestävyysvaikutuksiltaan parempi sekä kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen ratkaisu verrattuna olemassa olevan rakennuksen tai korvattavan rakennusosan peruskorjaamiseen ja uudistamiseen.

Rakennuksen tai sen osan purkamisesta aiheutuvan purkumateriaalin kierrätys tulee suunnitella ennakoon. Purettavat rakennusosat tulee jatkohyödyntää mahdollisimman korkealla jalostusasteella.

Kaava-alueen katujen, aukkioiden, pihojen ja rakennusten muutoshankkeissa uudet rakenteet mukaan lukien runkorakenteet, perustukset, pohjarakenteet ja muurit tulee rakentaa mahdollisuuksien mukaan vähähiilisistä tai kierrätetyistä materiaaleista. Materiaalien ja ratkaisujen tulee olla mahdollisimman pitkäikäisiä.

Uudisrakentamiseen verrattavissa olevissa hankkeissa:

- Rakennus tulee suunnitella kestävyysperiaatteiden mukaisesti, pitkäikäiseksi, helposti korjattavaksi sekä muuttuvat ilmasto-olosuhteet ja sään ääri-ilmiöt huomioiden tai mikäli kyseessä on tilapäisluonteinen rakennus, tulee se suunnitella ja toteuttaa ehjänä purettavaksi ja varmistaa rakennuksen tai sen osien uudelleenhyödynnettävyys.

- Asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen ohjearvoa. Mikäli rakennus on geometrialtaan monimuotoinen (ulkoseinäpinta-ala > 0,23 jm²), voi kokonaishiilijalanjäljen rajaarvon ylittää 10 %. Mikäli rakennukseen on määrätty toteutettavaksi pysäköintihalli, joka sisällytetään E-lukuun ja siten rakennuksen hiilijalanjälkeen, voi kokonaishiilijalanjäljen raja-arvon ylittää 10 %.

- Muiden kuin asuinkerrostalojen energiatehokkuuden tulee olla vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevissa säädöksissä kyseiselle käyttötarkoitustuokalle energiatehokkuuden vähimmäistasoksi on asetettu.

- Liike-, toimisto-, palvelu- ja hybridirakennuksen mitoituksen runkorakenteen ja kerroskorkeuden tulee mahdollistaa muuntojoustavat tilaratkaisut ja erityyppiset toimitilakäyttötarkoitukset.

- Tasakaton sekä apu- ja talousrakennusten kattojen tulee olla hulevesiä viivyttäviä viherkattoja ellei kulttuuriympäristön ominaispiirteitä muuta johdu. Viherkatolle tulee istuttaa monipuolista kasvillisuutta. Korkeintaan puolet katon alasta saa olla toiminnallista, vettä läpäisemätöntä alaa.

Korttelialueilla tulee ehkäistä kaupunkirakenteen ja -tilojen ylikuumenemista, viivyttää ja imeyttää hulevesiä sekä turvata kaupunkiluonnon olosuhteita:

- säilyttämällä korttelialueilla elinvoimaiset puut.

- ottamalla muutostöiden lähtökodaksi puiden, muiden istutusten ja maanvaraisten tai läpäisevien pintojen lisäämisen tontilla.

- ehkäisemällä uudisrakentamiseen verrattavissa hankkeissa ylikuumenemista lisäksi rakenteellisin ratkaisuin tai materiaalinvalinnoin.

LIIKENNE, PYSÄKÖINTI JA HUOLTO

Uudisrakentamiseen verrattavissa hankkeissa tai kerrosalain kasvaessa ylityksien osalta autopaikkojen määrät ovat:

- asunnot vähintään 1 ap/150 k-m²

- toimistot (alle 800 m etäisyys Helsingin rautatieasemasta) enintään 1 ap/500 k-m²

- toimistot (yli 800 m etäisyys Helsingin rautatieasemasta) enintään 1 ap/250 k-m²

- liiketilat (alle 800 m etäisyys Helsingin rautatieasemasta) enintään 1 ap/200 k-m²

- liiketilat (yli 800 m etäisyys Helsingin rautatieasemasta) enintään 1 ap/150 k-m²

- hotellit (alle 800 m etäisyys Helsingin rautatieasemasta) enintään 1 ap/500 k-m²

- hotellit (yli 800 m etäisyys Helsingin rautatieasemasta) enintään 1 ap/350 k-m²

- muut rakennukset (alle 800 m etäisyys Helsingin rautatieasemasta) enintään 1 ap/500 k-m²

- muut rakennukset (yli 800 m etäisyys Helsingin rautatieasemasta) enintään 1 ap/250 k-m²

Mahdolliset vähennykset autopaikkamääristä lasketaan kaupungin voimassa olevien autopaikkojen laskentaohjeiden mukaan.

Autopaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen, tontin maanalaisiin pysäköintitiloihin tai olemassa oleviin autotalleihin.

Autopaikkoja ei saa sijoittaa AK- ja AL-korttelialueiden piha-alueelle.

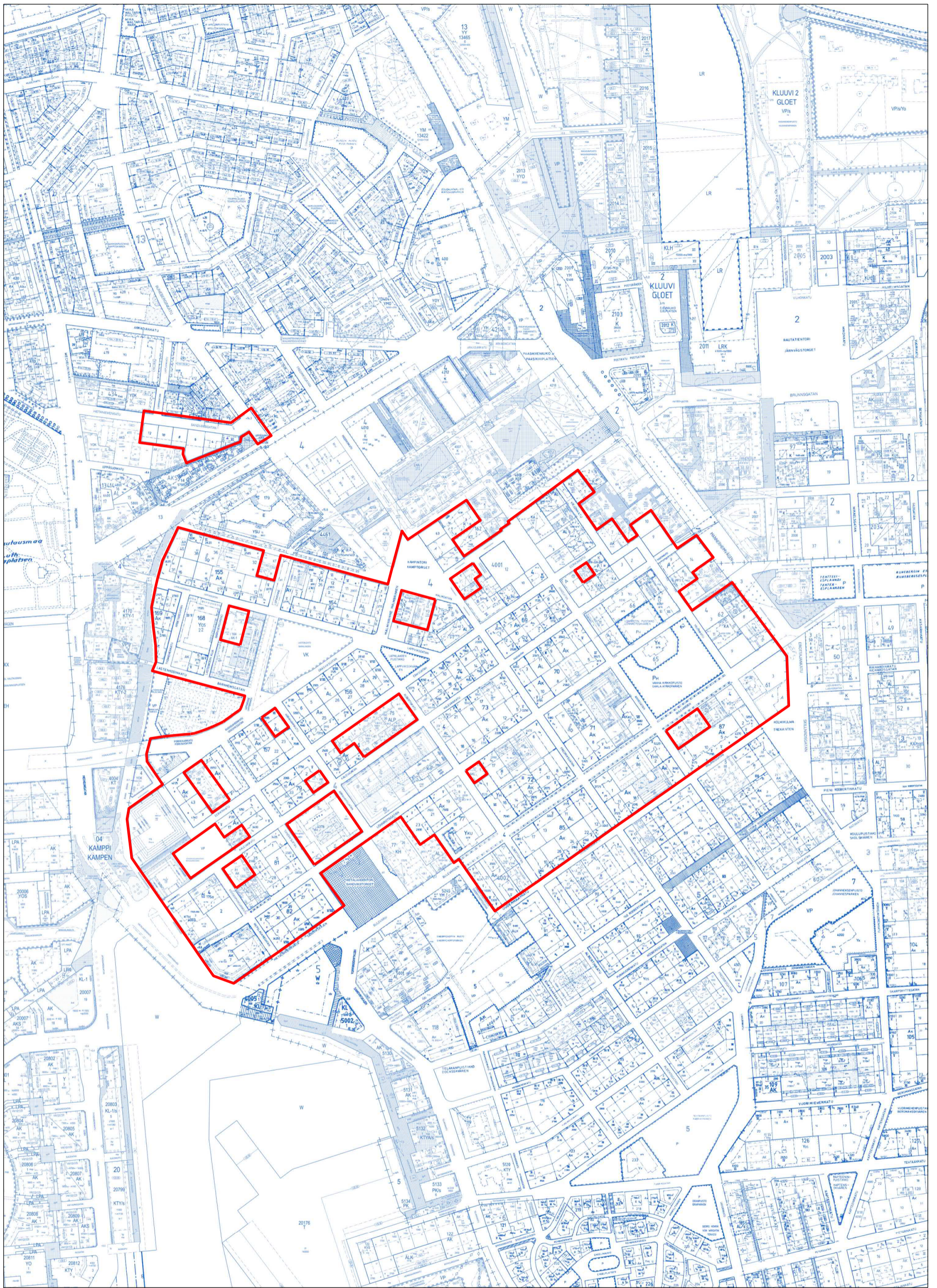
AK-, AL- ja KA- tonteille saa sijoittaa asukkaiden yhteiskäyttöisen latauspisteen sähköautolle, mikäli vähintään kolmasosa piha-alueesta on istutettua läpäisevää pintaa.

Uudisrakentamiseen verrattavissa hankkeissa, kerrosalan kasvaessa tai asumisen huoneistoalan lisääntyessä ylityksen osalta pyöräpaikkojen määrät ovat:

- asunnot 1 pp/30 k-m², joista 75 % on sijoitettava helposti saavutettavissa oleviin sisätiloihin
- toimistot vähintään 1 pp/50 k-m², joista vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa
- liiketilat vähintään 1 pp/50 k-m²
- muut rakennukset tapauskohtaisesti
- Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

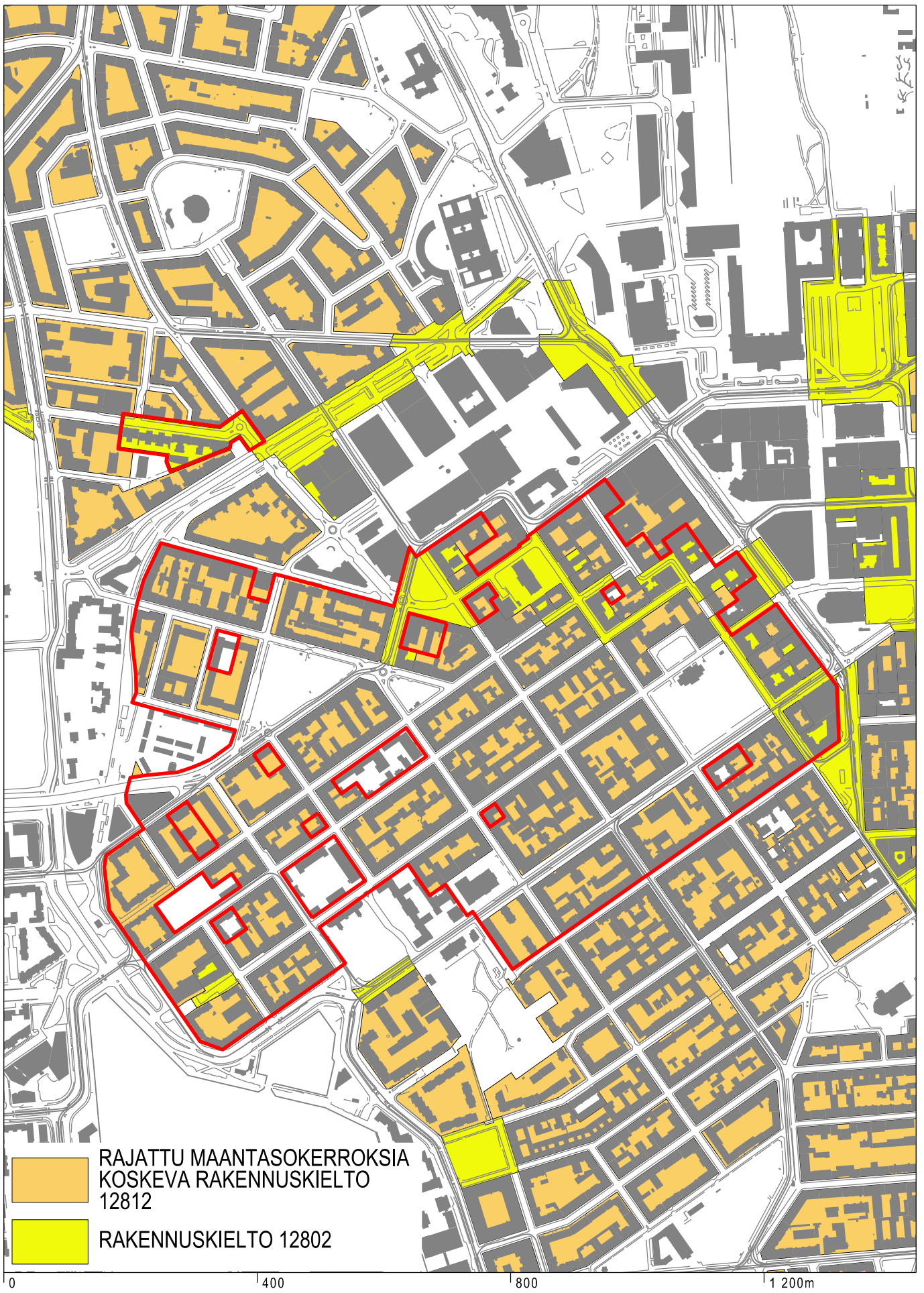
Asemakaava ei kumoaa alueella voimassa olevia maanalaisia asemakaavoja.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Ote ajantasa-asemakaavasta
Kampin alueita ja Leppäsuon kortteli 411

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



Rakennuskielet kartalla
Kampin alueita ja Leppäsuon kortteli 411

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus

An aerial photograph of a dense urban area in Helsinki, Finland. The image shows a variety of multi-story buildings, including residential blocks and commercial structures. A prominent white speech bubble with the word "Helsinki" is centered at the top. The city is characterized by its compact layout and diverse architectural styles, with many buildings featuring flat roofs and light-colored facades. A yellow scalloped border is visible at the bottom of the image.

Helsinki

**Kampin alueita ja Leppäsuon kortteli 411 (kaavanro 12874)
Kuvaliite suojelukohteista**

**Kamppi on koko Suomen mittakaavassa merkittävä kulttuurihistoriallisten arvojen tihentymä. Se sisältää runsaasti arvokkaita rakennuksia, puistoja, aukiota ja muita kaupunkitiloja. Asemakaavan suo-
jelu jakautuu kolmelle eri mittakaavatasolle:**

- 1. koko alue, ominaispiirteet**
- 2. osa-alueet**
- 3. yksittäiset kohteet
(rakennukset, puistot)**

Lähtötilanne:

Kamppi on kokonaisuutena kulttuurihistoriallisesti arvokas alue osana Helsingin varhaista kivikaupunki- ja ruutukaava-alueetta. Alueella on lukuisia arvokkaita osakokonaisuuksia, rakennuksia, aukioita ja puistoja.

Asemakaava-alue on valtaosin maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (Empire-keskusta ja kivi-kaupunki). Kampin kaavamuutosalueella sijaitsevat Esplanadi-Bulevardin sekä Helsingin synagogan valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) kohteet. Esplanadi-Bulevardin RKY-alue-
jaukseen kuuluvat Kampissa Bulevardin ja sitä reunustavien kadunvarsirakennusten lisäksi Vanha kirkkopuisto ja Hietalahdentori sekä Aleksanterin teatterin ja Teknillisen korkeakoulun entisen päärakennuksen ympäristöt. Voimassa olevissa asemakaavoissa näiden kokonaisuuk-
sien arvoa ei ole osoitettu.

Kampin rakennuksista 78% on rakennettu 1800-1950 -luvuilla. Kaava-alueen 332 rakennuksesta 128 on vanhoissa asemakaavoissa suojeltu asemakaavan suojelumerkinnällä. Koska alueella on voimassa asemakaavoja jopa 1800-luvulta, rakennuskannan vanhimpiakin kerrostumia on suojelematta ja suojeleminen on puutteellista ja epäyhte-
näistä.

Kampissa on useita julkisen ulkotilan kohteita (katuja, aukioita, puistoja), joilla on sekä alueellista että valtakunnallista arvoa. Vain osa näistä arvokkaista kohteista on nykyisin asemakaavassa suojeltu. Suojelu on nykytilanteessa alueiden arvoon nähden puutteellisella tasolla.

Kaava-alueen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä on kuvattu tarkemmin selvityksessä ”Kamppi – Arkkitehtuurin ja kaupunkirakenteen ominaispiirteet”

Kaavaratkaisu:

Asemakaavatyön yksi tärkeimmistä tavoitteista on turvata kaupunginosan kulttuuriympäristön säilyminen. Kulttuuriympäristön säilyttämisen tavoitteita tarkastellaan yhdessä kaavoitushankkeen muiden tavoitteiden kanssa. Asemakaavan valmistelussa yksilöidään Kampin osalta keskeiset arvokkaat ominaispiirteet sekä osoitetaan alueelle riittävät suojelumääräykset määriteltyjen arvojen säilyttämiseksi.








Kaavaratkaisussa kulttuuriympäristöä säilyttäviä suoje-
lu- ja muita määräyksiä on annettu kolmella tasolla: 1. koko aluetta, 2. pienempää osa-alueetta (esim. katutila tai kaupunkikuvallinen kokonaisuus) ja 3. yksittäisiä kohteita (esim. rakennus tai puisto) koskevat määräykset. Kampin kulttuurihistoriallisten ominaispiirteiden säilyminen turvataan suojelumerkintöjen lisäksi koko aluetta koskevilla kaupunkikuvaa ja rakentamista ohjaavilla määräyk-
sillä.

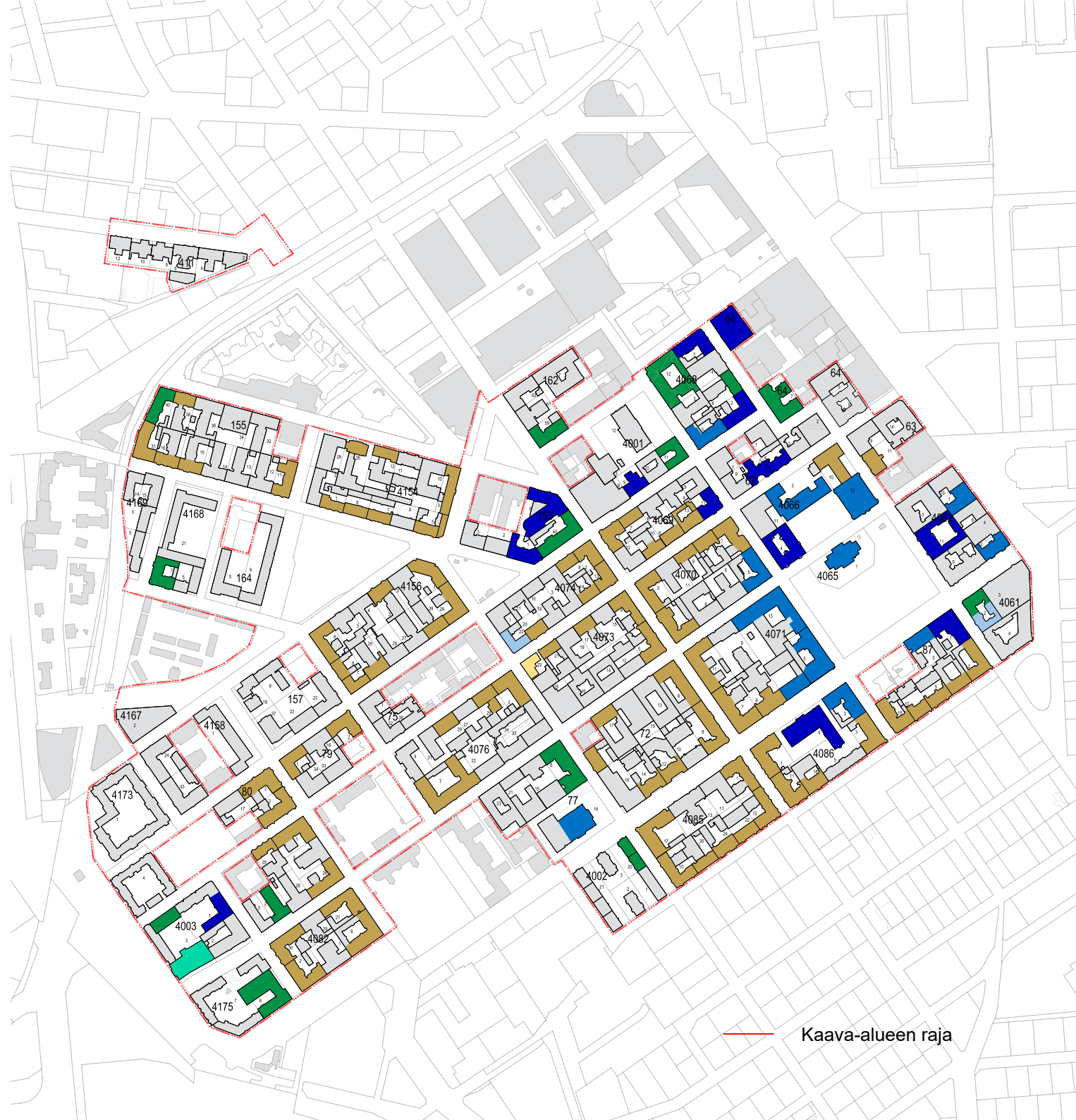
Rakennuskohtainen suojelutilanne ennen uutta asemakaavaa

Suojelumerkinnot ovat keskenään epäyhtenäisiä, koska eri aikojen asemakaavoissa on käytetty erityyppisiä suojelumerkintöjä. 1970-1980 -luku-
jen asemakaavoissa rakennusoikeus on merkitty toteutunutta alhaisemmaksi (ns. kaksitasokaavat), mikä on toiminut suojelun tavoin.

Alueen arvokkaita puistoja ja muita kaupunkitiloja ei pääosin ole suojeltu. Alueella on voimassa rakennuskieltoja, jotka poistuvat uuden asemakaavan myötä.

Eri-ikäisten asemakaavojen suojelumerkintöjä:

-  sr-1
-  ark
-  sr-1a tai sr-1s
-  sr-2
-  sr-2b tai sr-2u
-  so
-  sr-3
-  sj



 Kaava-alueen raja



Kaavaratkaisu

- | | |
|--|----|
| 1. Koko aluetta koskevat kaupunkikuvalliset ja suojelumääräykset | 5 |
| 2. Osa-aluetta koskevat määräykset | 8 |
| 3. Yksittäisiä kohteita koskevat määräykset | 13 |
| Puistot | 20 |

1. Koko aluetta koskevat kaupunkikuvalliset ja suojelumääräykset

Yleiset, koko kaupunginosaa koskevat määräykset ohjaavat muutosten sovittamisessa kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen. Kaavaratkaisun tavoitteena on turvata arvokkaiden historiallisten miljöiden ominaispiirteet, huomioiden erityisesti laajat yhtenäiset kokonaisuudet ja kaupunkitilat sekä Kampin eri aikausien kulttuuriperintö.

Kaavaratkaisu perustuu toteutuneisiin rakennusaloihin ja kerrosaloihin.

Suunnittelun tulee perustua riittäviin ja ajantasaisiin selvityksiin. Suojellussa tai arvokkaaseen kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen liittyvässä rakennuksessa on hankkeeseen ryhtyvän liitettävä lupahakemukseen ajantasainen ja hankkeen laajuuteen suhteutettuna riittävä rakennushistoriaselvitys.

Kaikki muutokset ja tekniset ratkaisut tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin ja ympäröivään kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen.

Katujulkisivun yhtenäinen räystäs- ja kattolinja sekä julkisivujen koristeaiheet ja muut arvokkaat ominaispiirteet, yksityiskohdat ja terastirappaukset on säilytettävä.

Uudisrakentamiseen verrattavissa hankkeissa kadunvarren rakennus on sijoitettava rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan kiinni. Kampin korttelirakenteelle ominaisesti piharakennukset ja -siivet eivät saa ylittää kadunvarsirakennuksen räystäskorkoa.

Katualueiden ja puistojen säilyneet historialliset kiveykset tulee säilyttää tai uusia alkuperäistä vastaavalla tavalla. Kiveyksissä tulee käyttää luonnonkiveä.



 Kaava-alueen raja

1. Koko aluetta koskevat kaupunkikuvalliset ja suojelumääräykset

Rakennusten julkisivujen on oltava vaaleaa kolmikerrosrappausta, paikalla muurattua tiilipintaa, luonnonkiveä, kuparia tai muuta ympäröivään rakennuskantaan soveltuvaa korkealaatuista materiaalia. Suojelluissa katujulkisivuissa ja -rakennuksissa tulee käyttää alkuperäistä vastaavaa materiaalia ja värytystä.

Kaltevien kattopintojen on oltava konesaumattua peltiä tai rakennuksen alkuperäistä materiaalia.

Ennen vuotta 1970 rakennetuissa rakennuksissa alkuperäiset puuikkunat tulee ensisijaisesti säilyttää tai uusittaessa toteuttaa alkuperäinen ilme ja materiaali säilyttäen tai palauttaen.

Maantasokerroksen julkisivun tulee erottua arkkitehtuurin keinoin ja se ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa, ellei suojellun rakennuksen ominaispiirteistä muuta johdu.

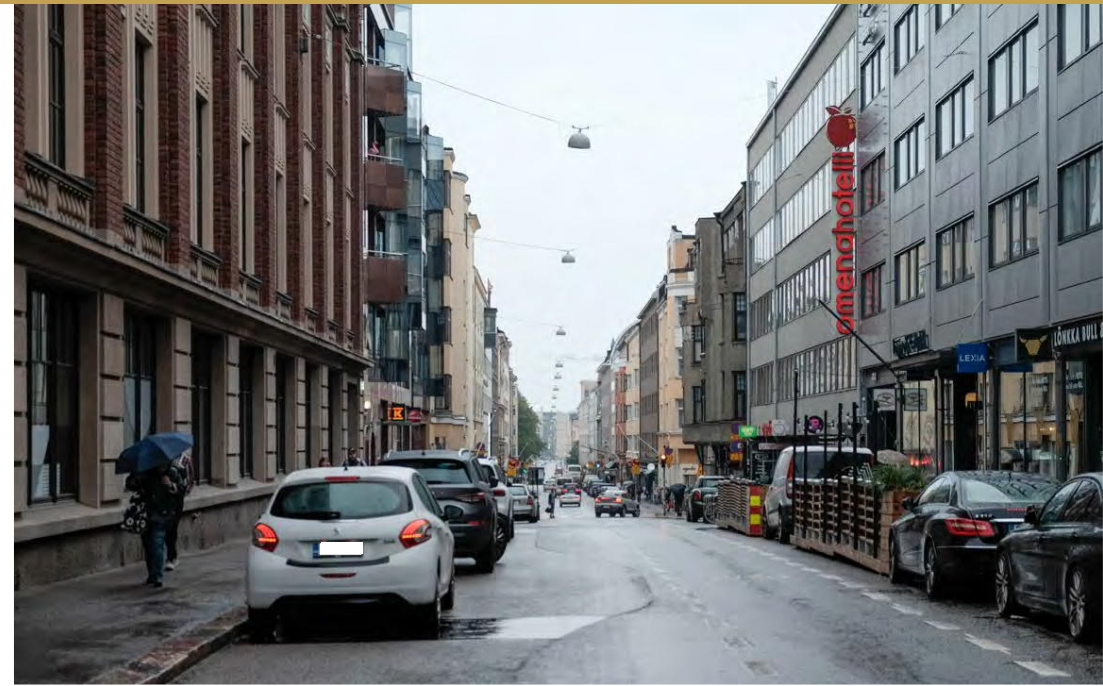
Teknisiä tiloja ja laitteita ei saa sijoittaa näkyvään katujulkisivukokonaisuuteen. Tekniset laitteet ja tilat tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin ja sijoittaa sisäänvedettynä 45° kulmaan räystäslinjasta. Suojelluissa rakennuksissa tekniset tilat ja laitteet tulee aina integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.

Uusia, maksimissaan 1,2 m rakennusalan ulkopuolelle sijoituvia, parvekkeita saa harkinnanvaraisesti sijoittaa ainoastaan rakennusten pihan puoleisille julkisivuille. Parvekkeen saa rakentaa olemassa oleviin rakennuksiin rakennusalan estämättä, lukuun ottamatta sr-1 merkittyjä rakennuksia. Parvekkeita ei saa kannattaa maasta ja niiden tulee soveltua rakennuksen arkkitehtuuriin. Vain vuoden 1960 jälkeen rakennetun rakennuksen parvekkeen saa lasittaa elleivät rakennuksen arkkitehtuurin ominaispiirteet sitä rajoita.



Kalevankadulla on Kampille tyypillistä katutilaa: maantasokerrosten avoimuus, yhtenäiset räystäslinjat, katukuilun suorakulmainen läpyleikkaus, historialliset kiveykset, pitkät näkymälinjat. Kuva: Sakari Mentu

1. Koko aluetta koskevat kaupunkikuvalliset ja suojelumääräykset



Annankadulla (yllä) ja Lönnrotinkadulla (yllä oikealla) on Kampille tyypillistä katutilaa: rakennukset on kadun puolella rakennettu tontin reunaan asti, reunakivet ovat suorat, räystäslinjat ovat yhtenäiset, rakennusten mittakaava on yhtenäinen. Kuvat: Otso Huhtala

Oikealla: Korttelissa 85 näkyy Kampille ominainen pihasiipien porrastuminen niin, että pihasiivet ja -rakennukset ovat kadunvarren rakennuksia matalampia. Kuva: Pointscene



2. Osa-alueita koskevat määräykset

Pienempiä aluekohtaisia määräyksiä annetaan katu- ja aukiutilojen muodostamien merkittävien kaupunkitilojen arvojen säilymistä varmistamiseksi ja ominaispiirteitä heikentävien muutosten ehkäisemiseksi. Arvokkaiksi luokiteltujen katutilojen, julkisivurintamien tai reunavyöhykkeiden osalta asemakaavamääräykset edellyttävät laatua ja kaupunkitilojen sekä julkisivumuutosten tarkempaa sovittamista yhtenäisen katutilan ilmeeseen, vaikkei kyseisen rakennuksen julkisivu olisikaan rakennuskohtaisen suojelumääräyksen piirissä. Aluekohtaisia määräyksiä on annettu Bulevardin, Vanhan Kirkkopuiston ja Lönnrotinpuistikon muodostamalle kokonaisuudelle, Kampintorille sekä merkittäville reunavyöhykkeille ja julkisivurintamille, jotka näyttäytyvät pitkissä kaupunkinäkymissä.



2. Osa-alueetta koskevat määräykset

Sk-1: Merkittävä kaupunkitila.

Vanha kirkkopuisto, Lönnrotinpuistikko sekä Bulevardi muodostavat rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan suojeltavan kokonaisuuden.

Vanhan kirkon tontin ja välittömän ympäristön tulee liittyä saumattomasti osaksi arvokasta puistokokonaisuutta.

Vanhaa kirkkopuistoa ja Lönnrotinpuistikkoa ympäröivien rakennusten puistonpuoleisiin sekä Bulevardilla kadunpuoleisiin julkisivuihin tai katonlappeisiin ei saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka heikentävät korttelijulkisivujen yhtenäisyyttä tai merkittävän kaupunkitilan ominaispiirteitä.

Puistoja ja Bulevardia ympäröivien julkisivujen valaistus, mahdolliset mainoslaitteet ja muut rakenteet ja rakennelmat tulee sovittaa huomattavan arvokkaan puistokokonaisuuden ja katu ympäristön arvoihin.

Bulevardin katupuurivit tulee säilyttää.

Oikealla yllä ja alla: Vanha kirkkopuisto. Kuva: [Helsinki through my lens](#) (yllä), Otso Huhtala (alla)

Alla: Bulevardille tyypillistä katutilaa kivijalkaliikkeineen, puuriveineen ja historiallisine kiveyksineen. Kuva: Otso Huhtala



2. Osa-alueita koskevat määräykset



Bulevardille tyypillistä katutilaa kivijalkaliikkeen, puuriveineen ja historiallisine kiveyksineen. Kuva: Otso Huhtala

2. Osa-alueita koskevat määräykset

Sk-2: Merkittävä kaupunkitila.

Fredrikinkatu rakennuksineen sekä Kampintori ja sen ympäristön rakennusten rajaama avoin kaupunkitila rakennusjulkisivuineen muodostavat rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan suojeltavan kokonaisuuden.

Kokonaisuuden ominaispiirteitä ovat Kampintorin ympäristön avoin kaupunkitila, aukiota sekä Fredrikinkatua rajaavat eri aikojen korkeatasoiset rakennusjulkisivut sekä laadukkaasti jäsenneily katutasen kerros näyteikunoineen ja kivijalkamyymälöineen. Aukiokokonaisuutta ja Fredrikinkatua ympäröivien rakennusten julkisivuihin, massoitteeluun, katonlappesiin tai kadulle avautuvaan maantasokerrokseen ei saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka heikentävät korttelijulkisivujen jäsentelyä, mittakaavaa ja yhtenäisyyttä, merkittävän kaupunkitilan ominaispiirteitä tai katutasen kivijalkojen ja julkisivujäsentelyjen muodostamaa kokonaisuutta.

Oikealla ja alla oikealla: Kampintorin ominaispiirteitä ovat aukiota ympäröivien rakennusten yhtenäiset räystäälinjaukset, aukiolle avautuvat julkisivut, korttelikulmien aksentit ja julkisivumateriaalit, yksityiskohdiltaan rikas arkkitehtuuri, kaupunkitilaa jäsentävä aukio, puut ja Fredrikinkadun kivijalkaliiketilat.
Kuva: Sakari Mentu

Alla: Fredrikinkadun kivijalkaliiketilaja. Kuva: Sakari Mentu



2. Osa-alueita koskevat määräykset

S-kt: Merkittävä kaupunkikuvallisesti arvokas julkisivurintama tai reunavyöhyke.

Muutokset eivät saa heikentää katutilan tai julkisivurintaman kaupunkikuvallista arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Yhtenäiset räystäslinjat ja korttelien katujulkisivujen yhtenäinen sommitelu ja ilme on säilytettävä. Julkisivumuutokset sekä muutokset kadun puoleiseen katonlappeeseen tulee sovittaa kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen ja lisäksi tulee huomioida muutosten vaikutus myös pitkissä kaupunki-, puisto- ja merinäkymissä. Reunavyöhykkeiden korttelirintamien on hahmotuttava yhtenäisinä.

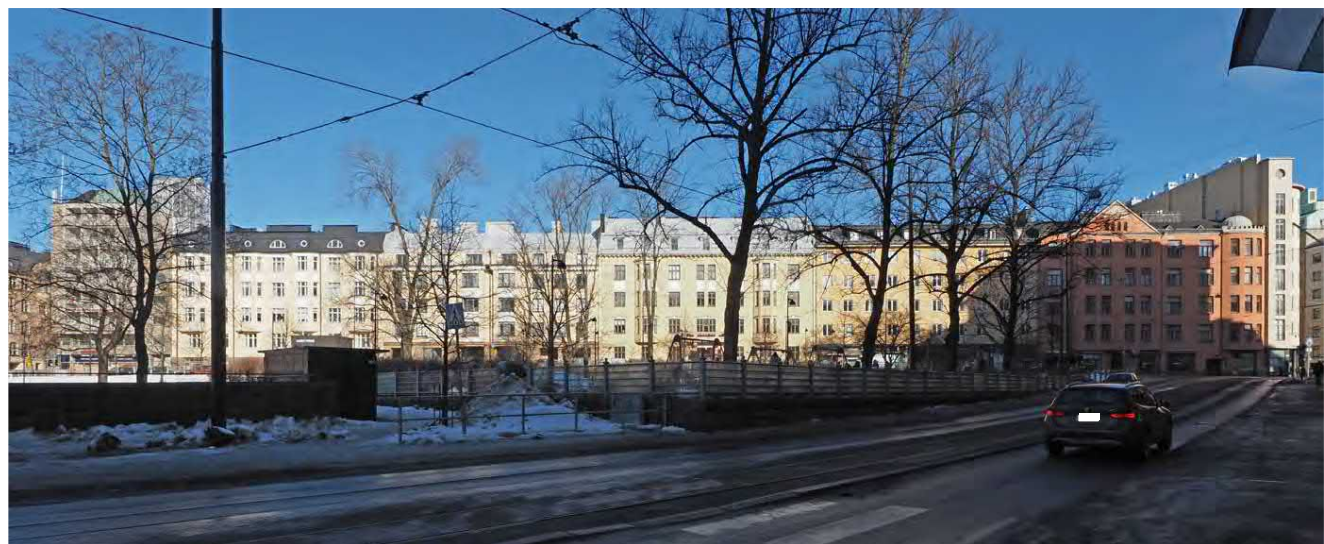


Oikealla: Hietalahdenrannan julkisivurintama. Kuva: Sakari Mentu

Alla: Mannerheimintiellä suojellun kaupunkitilan merkinnän saavat esimerkiksi Mannerheimintie 2a, 2b, 4, 6 ja 8:n julkisivut. Kuva: Otso Huhtala






Alla: Lapinlahdenkadun julkisivurintama. Kuva: Sakari Mentu

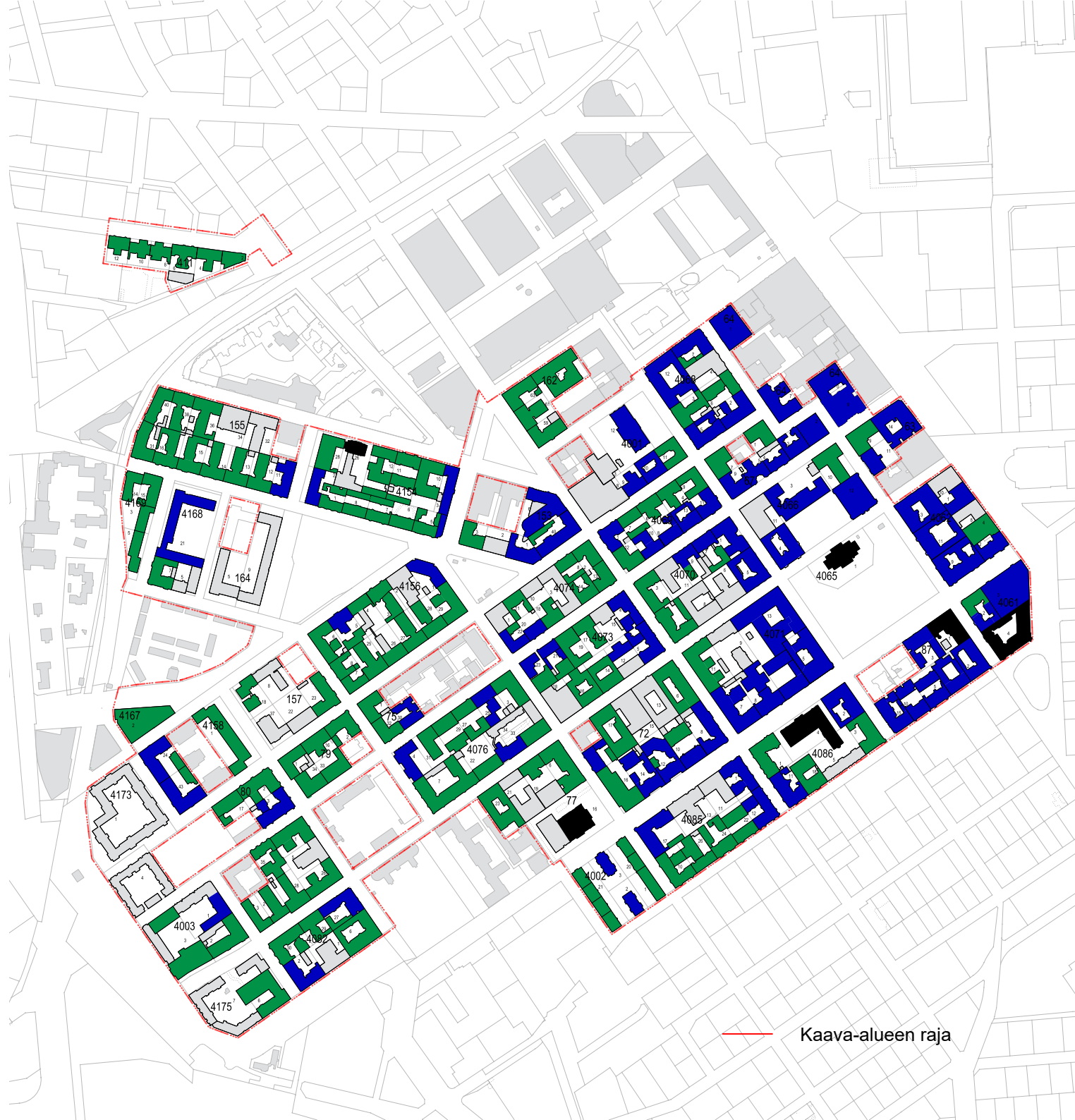


3. Yksittäisiä kohteita koskevat määräykset

Yksittäisille rakennuksille sekä puistoille annetaan kohdekohtaisia suojelumääräyksiä. Suojelumerkinnät perustuvat inventointeihin, laadittuun ominaispiirreselvitykseen ja asiantuntijatyöryhmän tarkasteluihin.

Kaavaratkaisun suojelumerkinnät:

-  sr-1
-  sr-2
-  Erityislailla suojeltu rakennus / sr-1




 Kaava-alueen raja


3. Yksittäisiä kohteita koskevat määräykset


Sr-1: Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai 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.

Sr-1-merkinnällä osoitetun rakennuksen suojelu perustuu sen erityiseen historialliseen arvoon, rakennustaiteelliseen arvoon, kaupunkikuvalliseen merkitykseen tai niiden yhdistelmään. Suojelumääräys koskee erikseen laadittavan rakennushistoriaselvityksen mukaisesti rakennuksen alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita ja rakennusosia, julkisivuja ja vesikattoa sekä arvokkaita säilyneitä sisätiloja kuten porrashuoneita, käytäviä, aulatiloja, sali- ja kokoontumistiloja sekä niiden ehjiä huonemuotoja ja tilasarjoja ja kiinteää sisustusta. Suojeltavia sisustuksen osia voivat olla ovet, ikkunat, sisäseinien pintamateriaalit ja pintakäsittelyt, tulisijat ja kiintokalusteet sekä rakennukseen pysyvästi kiinnitetyt koneet ja laitteet.

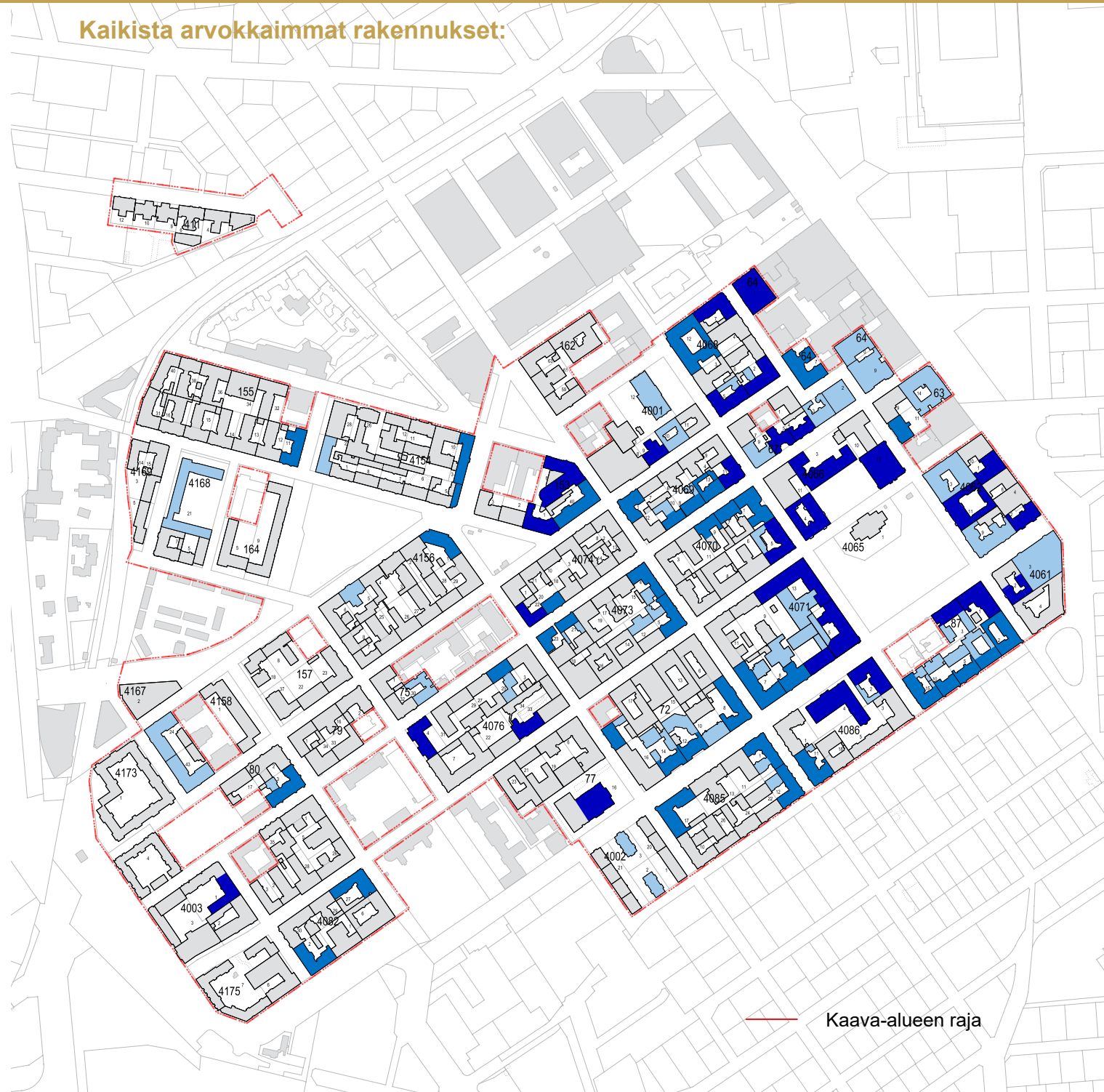
Rakennuksessa ja sen arvokkaissa sisätiloissa tehtävät korjaus-, muutos- ja lisärakentamistyöt eivät saa heikentää rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttaa arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

 Säilyy sr-1:nä tai muuttuu sr-1:ksi vastaavasta suojeluluokasta (ark)

 Muuttuu sr-1:ksi alemmasta suojeluluokasta (s0, sr-2)

 Muuttuu sr-1:ksi suojelemattomasta rakennuksesta

Kaikista arvokkaimmat rakennukset:



 Kaava-alueen raja

3. Yksittäisiä kohteita koskevat määräykset

Esimerkkejä suojelumerkinnän sr-1 saavista rakennuksista:



Lönnrotinkatu 36 (Theodor Höijer 1885)



Bulevardi 30 (Karl Hård af Segerstad 1898)



Lönnrotinkatu 29, ns. Vanha Poli (Karl Lindahl & Walter Thomé 1903)



Annankatu 22 (Karl Lindahl 1908)



Hietalahdenkatu 12 (Johan Roine 1913)



3. Yksittäisiä kohteita koskevat määräykset

Esimerkkejä suojelumerkinnän sr-1 saavista rakennuksista:



Simonlinna, Simonkatu 12 (Väinö Vähäkallio 1924)



Ruoholahdenkatu 2 (Martti Välikangas 1929)



*Hotelli Torni, Yrjönkatu 26
(Valter ja Bertel Jung 1931)*

Satakuntatalon kuva: Otso Huhtala, muut kuvat tällä sivulla: Sakari Mentu

Malminkatu 18 (Martti Välikangas 1932)



Bulevardi 15 (Karl Malmström 1935)



Satakuntatalo, Lapinrinne 1 (Einari Teräsvirta 1952)





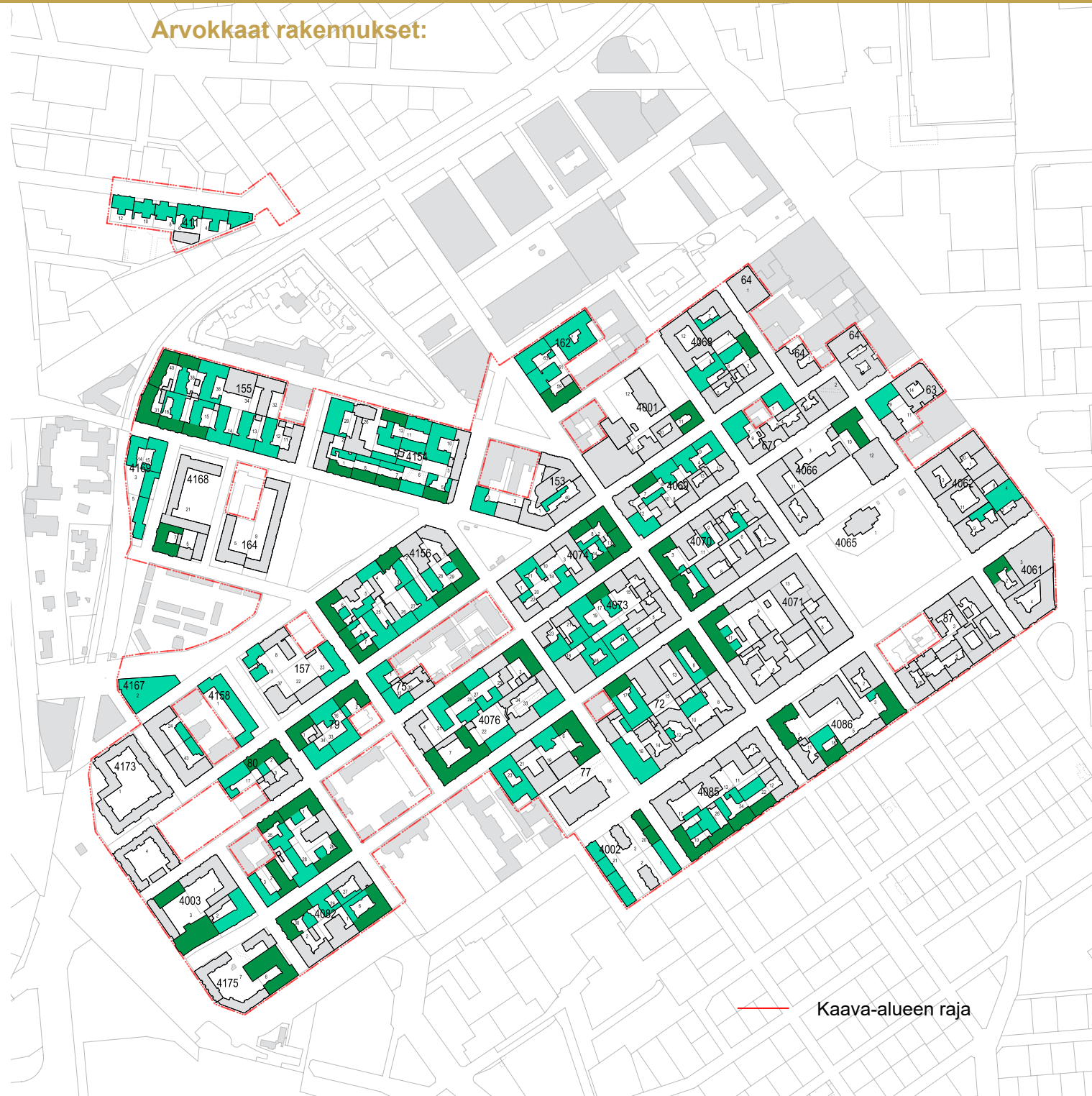
3. Yksittäisiä kohteita koskevat määräykset

Sr-2: Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa sekä sen arvokkaita julkisia sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä arkkitehtuuriin soveltuvalla tavalla. Rakennusta ei saa purkaa.

Sr-2-merkinnällä osoitetun rakennuksen suojelu perustuu sen todettuun historialliseen tai rakennustaiteelliseen arvoon sekä kaupunkikuvalliseen merkitykseen. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen.

Arvokkaat rakennukset:

-  Säilyy sr-2:na tai muuttuu sr-2:ksi vastaavasta suojeluluokasta (s0, sr-3, sj)
-  Muuttuu sr-2:ksi suojelemattomasta rakennuksesta



 Kaava-alueen raja

3. Yksittäisiä kohteita koskevat määräykset

Esimerkkejä suojelumerkinnän sr-2 saavista rakennuksista:



Annankatu 28 (Florentin Granholm & J. Nissinen 1879) Kuva: Mika Huisman



Bulevardi 22 (Valter Thomé 1911)



Hietaniemenkatu 10 (Albert Nyberg 1911)
Kuva: Otso Huhtala

Muut kuvat tällä sivulla: Sakari Mentu

Albertinkatu 44 (A. Stjerncrantz 1928)

Abrahaminkatu 7 (Väinö Vähäkallio 1924)

Abrahaminkatu 15a (E. Ikkäläinen 1925)



3. Yksittäisiä kohteita koskevat määräykset

Esimerkkejä suojelumerkinnän sr-2 saavista rakennuksista:



Abrahaminkatu 13 (Georg Nummelin 1929)



Kalevankatu 36 (Helge Lundström 1939)



Hietaniemenkatu 2 (Pekka Saarema 1949)



Hietalahdenkatu 9 (K. A. Pinomaa 1955)

Albertinkatu 25 (Niilo Kokko 1961)



Ruoholahdenkatu 21 (Jalmari Peltonen 1956)

Hietaniemenkatu 2 kuva: Otso Huhtala
Muut kuvat täällä sivulla: Sakari Mentu



Annankatu 25 (Heikki Sysimetsä 1960)

Malminkatu 28 (Raoul Lehman & co 1976)



Puistot

Tiiviissä korttelirakenteessa kaupunkipuistojen merkitys ja kaupunkikuvallinen asema korostuu. Lähtökohtaisesti kaikki katu-, puisto- ja tonttipuut tulee säilyttää tai korvata uudella. Puistoista ei tule lohkaista osia muihin käyttötarkoituksiin eikä niihin tule tehdä kunnallisteknisiä rakennelmia tai rakennuksia. Kasvillisuutta uudistetaan korostamalla historiallisten puistojen luonnetta kasvi- ja valinnoilla. Annantalon ja Aleksanterinteatterin ympäristöjen tyypilliset istutukset ja avoimuus tulee säilyttää.

Kolmelle neljästä kaava-alueelle kuuluvasta puistosta osoitetaan suojelumerkintä ja niihin liittyvät tarkemmat suojelumääräykset.



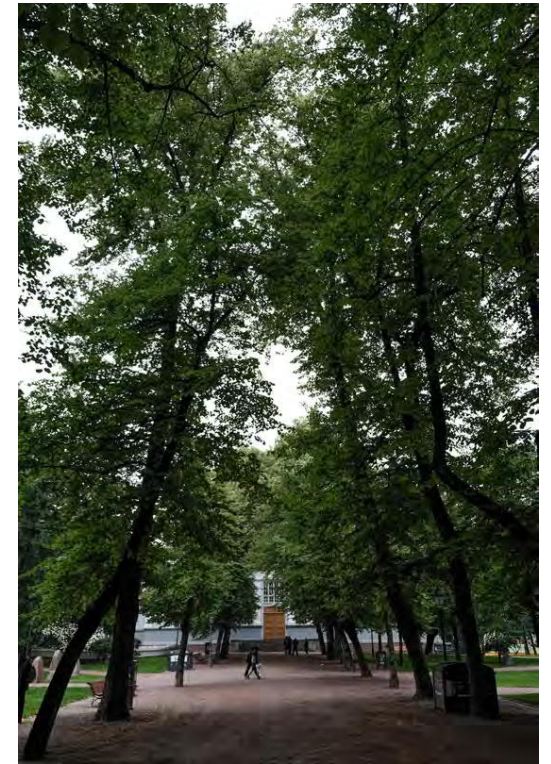
Puistot

VP/s-1: Puisto, joka on kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti tai puistohistoriallisesti huomattavan arvokas. Historiallisiin säilytettäviin ja tarvittaessa uudistattaviin ominaispiirteisiin kuuluvat vanhat puistopuut ja muu kasvillisuus, nurmialueet, puistokäytävät, muistomerkit, porttirakenne, paasikivilaatat, sekä avoin näkymä puistoportilta kirkon torniin.

Puiston alueelle ei saa sijoittaa vettä läpäisemättömiä pintoja.



*Tällä sivulla: Vanha kirkkokuisto.
Kuvat: Otso Huhtala*



Puistot



*Tällä sivulla: Lönnrotinpuistikko.
Kuvat: Otso Huhtala*



VP/s-2: Puisto, joka on kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti tai puistohistoriallisesti arvokas. Suojelu koskee puiston historiallisia ominaispiirteitä. Puiston muutostöiden yhteydessä tulee pyrkiä palauttamaan alkuperäiset ominaispiirteet: avoin keskitila ja kadunvarren puurivit.

Ohjaavana tekijänä tulee olla alkuaikojen ominaispiirteet: avoin keskitila ja kadunvarsien puurivit. Pyrkimys vanhojen suunnitelmien suoranaiseen restaurointiin ei ole kuitenkaan perusteltua. Historiallisen tilarakenteen puitteissa kohdetta voidaan tulkita nykyaikaisella muotokielellä ja detaljeilla.

Oikealla ja alla oikealla: Lapinlahden puistikko.

Kuvat: Otso Huhtala



VP/s-3: Puisto, joka on kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti tai puistohistoriallisesti arvokas. Suojelu koskee puiston historiallisia säilyneitä ominaispiirteitä. Puiston muutostöiden yhteydessä tulee säilyttää Lastenlehdon puiston vanhin osa sekä puurivit.

Lastenlehto on nykykoossaan ja -muodossaan suhteellisen uusi, hyväkuntoinen ja toimiva kaupunkitila, jolla on selkeä ominaishahmo. Kohde on muuttunut alkuaajoistaan voimakkaasti. Edeltävät historialliset vaiheet ovat suurelta osin tai lähes täysin kadonneet. Kadonneiden piirteiden palauttaminen ei ole perusteltua, mutta sen sijaan jäljellä olevien vanhojen kaupunkikuvallisten elementtien ja historiallisten fragmenttien säilyminen on turvattava (Lastenlehdon puiston vanhin osa ja puurivit). Kohdetta tulee kehittää sille muodostuneen oman luonteen pohjalta.

Tällä sivulla: Lastenlehdon puisto.

Kuvat: Otso Huhtala



Muita kohteita

Kaavaratkaisun suojelumerkinnyt on laadittu yhteistyössä Helsingin kaupunginmuseon kanssa. Kaupunginmuseon aloitteesta on kaavaratkaisussa suojeltu useita rakennuksia ja korotettu monen rakennuksen suojeluluokkaa. Kaava-alueella on myös kohteita joiden suojelupotentiaalin kaupunginmuseo nosti esiin, mutta jotka jätettiin asemakaavaratkaisussa ilman kohdekohtaista suojelumerkintää. Asemakaavoituksen näkökulmasta yleiset, koko aluetta koskevat kaavamääräykset suojaavat näiden rakennusten ominaispiirteet riittävällä tasolla.

Kohteita, jotka jäivät kaavaehdotuksessa ilman kohdekohtaista suojelua:

Albertinkatu 35
Eerikinkatu 24
Eerikinkatu 35
Eerikinkatu 37
Fredrikinkatu 51-53
Kansakoulukuja 3
Lönnotinkatu 25
Mannerheimintie 4
Mannerheimintie 6
Yrjönkatu 36

Esimerkkejä rakennuksista, joille ei ole kaavaratkaisussa osoitettu suojelumerkintää:



*Albertinkatu 35 (Kaj Salenius 1962)
Kuva: Sakari Mentu*



Lönnotinkatu 25 (Kaj Salenius 1957) Kuva: Cyclomedia



Eerikinkatu 37 (Kaj Salenius 1961) Kuva: Sakari Mentu

*Yrjönkatu 36 (Arkkitehtitoimisto Hänninen & Hansio 1980)
Kuva: Cyclomedia*



Helsinki

Ullakkorakentamisen ohje

Liite asemakaavaan nro 12874

Asemakaavassa nro 12874 on sallittu olemassa olevien ullakkotilojen tapauskohtainen hyödyntäminen asuin- tai toimitilakäyttöön olemassa olevan vesikaton sisäpuolella tässä liitteessä mainittujen reunaehtojen täyttyessä ja rakennuslupavaiheessa vaadittavan soveltuvuus selvityksen osoittaessa muutoksen mahdolliseksi.

Soveltuvuus selvityksen osoittaessa, että kun tekniset, turvallisuuden liittyvät, laadukkaat asuinolosuhteet ja kaupunkikuvalliset ja kaupunkiympäristön toimivuuden reunaehdot sekä riittävät parannukset kiinteistöön täyttyvät, muutokset saa tehdä kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Reunaehdot

1. Ullakkorakentamisen edellytysten tutkimisen lähtökohtana ovat kaupunkikuvallisen vyöhykekartan osoittamat ullakkovyöhykkeet, alueen ominaispiirteet sekä asemakaava.
2. Kiinteistöllä on sen rakennusten, vapaa-alueiden, sijainnin ja ympäristön puolesta hyvät edellytykset ullakkorakentamiseen ja asunnoiksi suunniteltu rakentaminen täyttää asumishygienian perusvaatimukset.
3. Ullakkorakentamisen yhteydessä tulee tehdä tarpeellisia parannuksia kiinteistön asukkaiden yhteistiloihin, asumisviihtyvyyteen ja kiinteistön ilmastokestävyyteen kiinteistön mahdollistamassa laajuudessa. Näitä ovat esimerkiksi jätehuoltojärjestelyt, pihamuutokset toiminnalliseksi ja visuaaliseksi kokonaisuudeksi, sauna-, pesula-, säilytys-, harraste- ja kokoontumistilat, polkupyörien säilytys sekä hulevesien parempi hallinta, monipuolisuuden kasvillisuuden ja maanvaraisten tai läpäisevien pintojen lisääminen. Mikäli ullakkotiloja osoitetaan muuhun kuin asuinkäyttöön, tulee kiinteistössä tehdä kestävyttä ja sopeutumiskykyä parantavia toimenpiteitä.
4. Ullakkorakentaminen tapahtuu asemakaavan määräysten mukaisesti ja pääasiallisesti olemassa olevan katon sisäpuolella. Ullakkorakentamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen ominaispiirteet. Ullakolla tehtävien järjestelyjen on perustuttava olemassa olevaan tilaan. Olemassa olevan ullakkotilan tulee olla riittävän korkea asuntojen tai työskentely- tai kokoontumistilojen rakentamiseen. Ullakon sisätilan vapaa korkeus katon harjan kohdalla on olemassa olevan ullakon lattiasta ullakon yläpohjan kantavaan rakenteen alapintaan oltava yleensä vähintään 3,5 metriä. Harjan tai koko katon korottaminen vähäisessä määrin voidaan sallia, mikäli perusteluna on esimerkiksi energiatehokkuus, tekninen toimivuus tai ullakon vanhojen rakenteiden säilyttäminen.

Vähäisiä katon korotuksia ullakolle voidaan sallia myös seuraavissa tapauksissa:

- Pihasiipien ja piharakennusten kohdalla, mikäli sillä saadaan aikaan huomattavia parannuksia ullakon asumisolosuhteisiin ja mikäli ullakon katon vähäisellä korotuksella ei ole merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, se ei varjosta pihaa eikä huononna naapureiden asumisolosuhteita tai aiheuta toiminnallisia tai rakenteellisia riskirakenteita.
- Julkisivupinnasta sisään vedetyillä ullakoilla, joissa on olemassa olevaa suoraa julkisivuseinää, voidaan korottaa kattoa lämmöneristeen ja tuuletuksen mahdollistamiseksi. Energiatohokkuuden parantamisen edellyttämänä koko vesikaton uusimisen yhteydessä.
- Mikäli perusteena on rakennuksen katon nykyisen tason mataluus verrattuna viereisiin kattokorkeuksiin, ja jos vähäisellä korottamisella voidaan kaupunkikuvaa eheyttää ja parantaa.

5. Rakennuksen sisäisiä ja ulkoisia arkkitehtonisia arvoja ei saa turmella. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa rakennuksissa rajoitetaan sellaista ullakkorakentamista, joka aiheuttaisi muutoksia vesikattoon tai muulla tavoin heikentäisi rakennuksen rakennustaiteellista ja/tai kulttuurihistoriallista arvoa. Lupahakemusvaiheessa on varattava kaupunginmuseolle mahdollisuus lausunnon antamiseen.

6. Kaupunkikuvalliset arvot on otettava huomioon ullakkorakentamisessa ja lupahakemuksessa on esitettävä hankkeen kaupunkikuvallinen tarkastelu. Erityisesti tämä korostuu avoimeen kaupunkitilaan, aukioihin, mereen ja puistoihin rajoittuvilla alueilla ja kaupunkikuvallisesti yhtenäisillä alueilla.

7. Kattoterasseja saa sijoittaa vain sisäpihan puolelle. Ne tulee suunnitella ja mitoittaa katettuina ja siten että katettu rakenne jää kokonaisuudessaan 45 asteen sisään räystäälinjasta.

8. Kiinteistöissä olevat maanalaiset auton säilytyspaikat ja autopaikoiksi soveltuvat kellaritilat, joita ei tarvita asukkaiden yhteistiloina, varataan asukkaiden autopaikoiksi. Ullakolle rakennettavien asuntojen osalta ei tarvitse osoittaa uusia autopaikkoja. Piha-alueilta tulee poistaa ne asemakaavan vastaiset autopaikat, joilla ei ole rakennuslupaa. Pihan tulee olla asemakaavan ja rakennusjärjestyksen vaatimusten mukainen.

9. Uusille asunnoille tulee järjestää varastotilat ja polkupyöräpaikat olemassa olevasta rakennuksesta.

10. Ullakkorakentamisen mahdollisuuksien arvioimiseksi kiinteistön omistajan tulee toimittaa rakennusvalvontaan soveltuvuus selvitys, jossa ilmenevät kohteen edellytykset sekä edellämainittujen kohtien suunnitteluratkaisut.

Rakennuslupamenettelyä koskevat ohjeet

a. Kerrosalan lisäys ei saa nousta niin suureksi, että se heikentää ympäristön olosuhteita, toimivuutta tai asumismukavuutta.

b. Pääsuunnittelijan ja rakennussuunnittelijan tulee täyttää poikkeuksellisen vaativan suunnittelutehtävän kelpoisuusvaatimukset, koska ullakkotilat ovat suunnittelukohteina yleensä

erittäin vaativia. Suunnitelmien on oltava laadukkaita ja innovatiivisia. Myös varustetasoltaan ja viimeistelyltään pelkistetyimmät asuntoratkaisut ovat mahdollisia. Kyseessä on erityisrakentaminen, jossa tilankäyttö voi poiketa normaaliasunnoista.

c. Ullakkohankkeen alussa vaaditaan tehtäväksi soveltuvuus selvitys, jonka pohjalta rakennusvalvontapalvelu määrittelee kiinteistön soveltuvuuden ja ullakkohankkeen laajuuden.

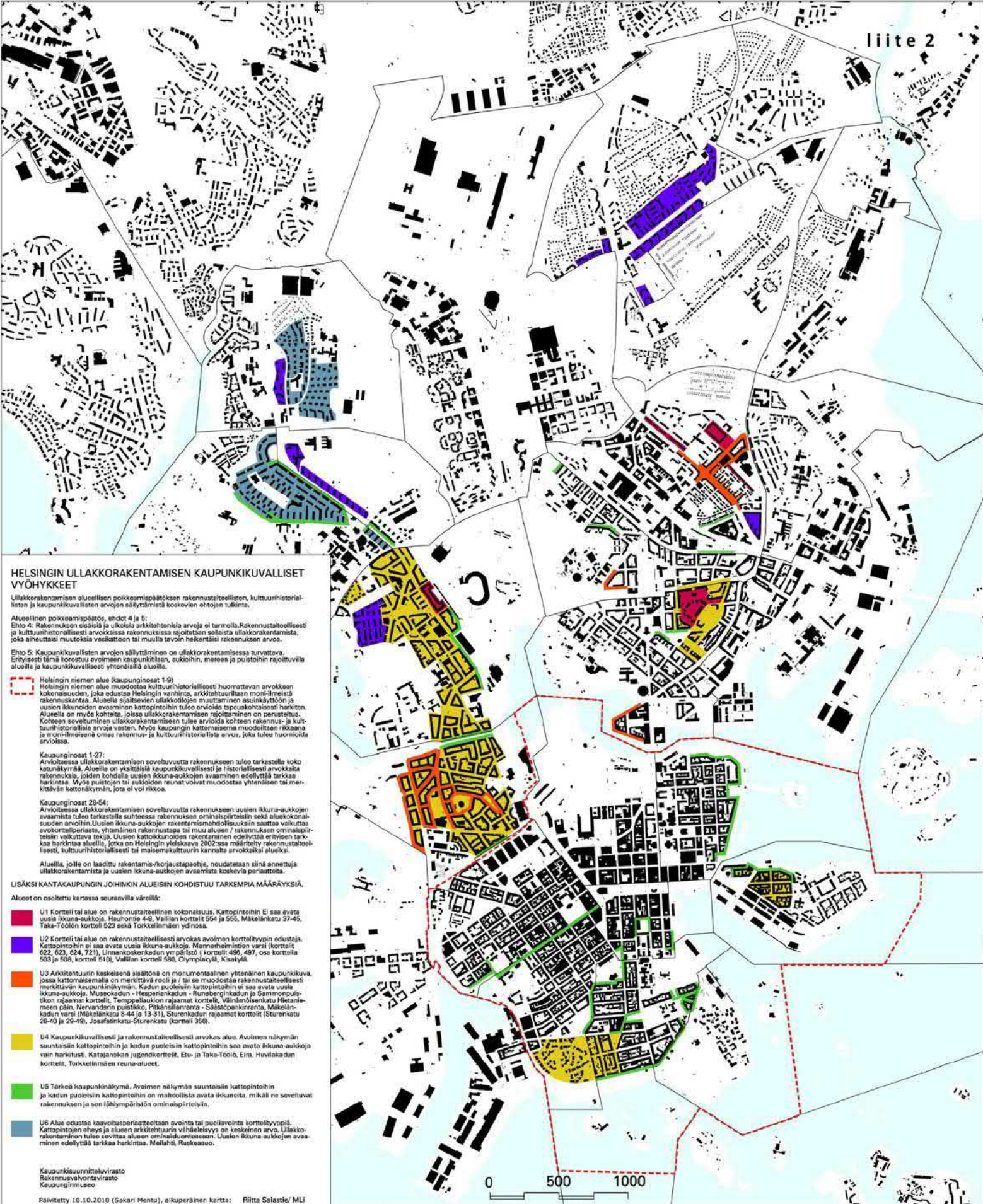
d. Kiinteistölle myönnetty rakennuslupa ullakkotilan rakentamiseksi on suunnitelmakohtainen. Mikäli hankkeen edetessä rakennusluvan mukaisista suunnitelmista poiketaan merkittävästi kerrosalan, julkisivujen, kattopintojen käsittelyn, yhteistilojen tai asumisviihtyvyyden suhteen, poiketaan huoneistoluvusta tai tehdään muita vastaavia muutoksia, tulee suunnitelmille hakea kokonaan uusi rakennuslupa ja tehdä uusi soveltuvuus selvitys.

e. Hakijalta vaaditaan kokonaissuunnitelma myös ullakkorakentamiseen liittyvistä muista kiinteistöön tehtävistä järjestelyistä ja sitoumus niiden toteuttamisesta ullakkorakentamisen yhteydessä. Ullakkorakentamista koskevan hakemuksen mukana on oltava mm. pohjapiirrokset ullakko- ja maantasokerroksen sekä yhteis- ja varastotilojen nykytilanteesta ja suunnitelmista, pihasuunnitelma, selvitys autopaikoista, selvitys jätehuoltojärjestelyistä sekä selvitys asumisviihtyvyyden parantamisesta ja tontin piha-alueiden sekä kestävyysparannuksista. Asumisviihtyvyyden parantamista on yksi tai useampi seuraavista: piha-alueiden kunnostaminen asukkaiden käyttöön sopivaksi tai saunan, pesulan, harraste- ja kokoontumistilojen tai hissien rakentaminen. Kestävyysparantaminen tarkoittaa esimerkiksi ylikuumenemista ehkäisevien ja hulevesiä viivyttävien läpäisevien pintojen ja kasvillisuuden lisäämistä tontilla ja polkupyöräsäilytyksen parantamista. Säilytystilojen, kuten irtaimisto- ja ulkoiluvälinevarastojen, tulee mitoitukseltaan olla riittäviä. Polkupyörien säilytykseen on osoitettava tilaa myös ulkona olevista telineistä. Asemakaavan vastaiset autopaikat on poistettava tontilta. Autotalleista osa on tarvittaessa muutettava asukkaiden yhteiskäyttöön. Harkittaessa uusien hissien rakentamista tulee rakennuksen ja sen sisätilojen kulttuurihistorialliset arvot ottaa huomioon. Ullakkorakentamisen yhteydessä vaadittavat parannustoimenpiteet suhteutetaan ullakkorakentamisen laajuuteen.

f. Uusien ikkunoiden ja parvekkeiden sijoittelussa ja niiden arkkitehtuurissa on otettava huomioon rakennuksen ja alueen arvot ja ominaispiirteet. Asemakaavan ohella ullakkorakentamisen rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyttämistä koskevien ehtojen tulkintaa esittävä vyöhykekartta (10.10.2018) antaa reunaehdotuksia uusien ikkuna-aukkojen avaamiselle.

g. Hankkeelle tulee nimetä pätevä rakennustöiden valvoja. Teknisten yksityiskohtien (parveke- ja kattoikkunadetaljit, ilmanvaihtolaitteet, lämpöeristäminen) suunnitteluun kiinnitetään erityistä huomiota. Uudet rakenteet eivät saa aiheuttaa riskejä rakennukselle. Uudet ikkunat on ratkaistava siroin rakentein. Uusien rakennusosien tulee sopia rakennuksen ominaispiirteisiin. Katolle tulevat tekniset laitteet ja varusteet on sijoitettava pihan puolen lappeelle.

h. Kaupunginmuseolta tulee pyytää lausunto tarvittaessa.



HELSINGIN ULLAKKORAKENTAMISEN KAUPUNKIKUVALLISET VYÖHYKKEET

Ullakkorakentamisen alueellisen poikkeamis päätöksen rakennusteollisten, kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyttämisestä koskevien ehtojen tulkinna.

Alueellinen poikkeamis päätös, ehdot 4 ja 5:
 Ehto 4: Rakennuksen sisäisiä ja ulkoisia arkkitehtonisia arvoja ei turmella. Rakennusteollisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa rakennuksissa rajoitetaan sellaisia ullakkorakentamista, joka aiheuttaisi muutoksia vesikattoon tai muulla tavoin heikentäisi rakennuksen arvoa.

Ehto 5: Kaupunkikuvallisten arvojen säilyttäminen on ullakkorakentamisessa turvattava. Erityisesti tämä korostuu avoimen kaupunkitilan, aukkoihin, meren ja puistoihin rajoittuvilla alueilla ja kaupunkikuvalliset yhtenäisillä alueilla.

Helsingin niemen alue (kaupunginosat 1-9)
 Helsingin niemen alue muodostaa kulttuurihistoriallisesti huomattavan arvokkaan kokonaisuuden, joka edustaa Helsingin vanhaa, arkkitehtuuriltaan moni-ilmäistä rakennuskantaa. Alueella sijaitsevien ullakkotilojen muuttaminen asuinikäyttöön ja uusien ikkunoiden avoimen kattopintoihin tulee arvioida tapauskohtaisesti harkiten. Alueella on myös kohteita, joihin ullakkorakentamisen rajoittaminen on perusteltua. Kohteen soveltuminen ullakkorakentamiseen tulee arvioida kohteen rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja vasten. Myös kaupungin kattomaisema muodollaan rikkaana ja muunneltuneena omaa rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja, joka tulee huomioida arvioissa.

Kaupunginosat 1-27:
 Arvioissa ullakkorakentamisen soveltuvuutta rakennukseen tulee tarkastella koko katunäkymää. Alueella on yksittäisiä kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokkaita rakennuksia, joiden kohdalla uusien ikkuna-aukkojen avoimen edellyttää tarkkaa harkintaa. Myös puistojen tai aukkojen reunat voivat muodostaa yhtenäisen tai merkittävän katunäkymän, jota ei voi rikkoa.

Kaupunginosat 28-54:
 Arvioissa ullakkorakentamisen soveltuvuutta rakennukseen uusien ikkuna-aukkojen avoimista tulee tarkastella suhteessa rakennuksen ominaispiirteisiin sekä aluekokonaisuuden arvot. Uusien ikkuna-aukkojen rakentamishetimitänsä saattaa vaikuttaa avokortteliperiaate, yhtenäinen rakennustapa tai muu alueen / rakennuksen ominaispiirteisiin vaikuttava tekijä. Uusien kattokokoukoiden rakentaminen edellyttää erityisen tarkkaa harkintaa alueella, jotka on Helsingin yleiskaava 2002:ssa määrittely rakennusteollisesti, kulttuurihistoriallisesti tai maisemakulttuurin kannalta arvokkaita alueita.

Alueilla, joille on laadittu rakentamis- ja raajustapohjat, noudatetaan siinä annettuja ullakkorakentamista ja uusien ikkuna-aukkojen avoimista koskevia periaatteita.

LISÄKSI KANTAKAUPUNGIN JOHINKIN ALUEISIIN KOHDISTUU TARKEMPIA MÄÄRÄYKSIÄ.

Alueet on osoitettu kartassa seuraavilla väreillä:

- U1 Kortteli tai alue on rakennusteollinen kokonaisuus. Kattopintoihin ei saa avata uusia ikkuna-aukkoja. Hauhoentie 4-8, Vallilan kortteli 554 ja 555, Mäkelänkatu 37-45, Taka-Töölön kortteli 523 sekä Torkkelinmäen ydinosa.
- U2 Kortteli tai alue on rakennusteollisesti arvokas avoimen korttelityypin edustaja. Kattopintoihin ei saa avata uusia ikkuna-aukkoja. Manninmäenintien varsi (kortteli 622, 623, 624, 721), Linnaosakerkadun ympäristö (kortteli 496, 497, osa korttella 503 ja 508, kortteli 510), Vallilan kortteli 580, Olympiakylä, Kisakylä.
- U3 Arkkitehtuurin keskeisenä sisältönä on monumentaalinen yhtenäinen kaupunkikuva, jossa kattomaisemalla on merkittävä rooli ja / tai se muodostaa rakennusteollisesti merkittävän kaupunkinäköalaa. Kadun puoleisiin kattopintoihin ei saa avata uusia ikkuna-aukkoja. Museokadun - Hesperankadun - Runeberginkadun ja Sammonpuistikon rajaamat kortteli, Tempellaukon rajaamat kortteli, Väinämöisenkatu Hietaniemen päin, Nevanderin puistikko, Pääsimonsillan - Säästöpankinrinta, Mäkelänkadun varsi (Mäkelänkatu 8-44 ja 13-31), Sturenkadun rajaamat kortteli (Sturenkatu 26-40 ja 29-49), Josefinkatu-Sturenkatu (kortteli 356).
- U4 Kaupunkikuvallisesti ja rakennusteollisesti arvokas alue. Avoimen näköalain suuntaisiin kattopintoihin ja kadun puoleisiin kattopintoihin saa avata ikkuna-aukkoja vain harkitusti. Katujanokan jugendkortteli, Etu- ja Taka-Töölö, Eira, Huvilakadun kortteli, Torkkelinmäen reunat-alueet.
- U5 Tärkeä kaupunkinäköala. Avoimen näköalain suuntaisiin kattopintoihin ja kadun puoleisiin kattopintoihin on mahdollista avata ikkunoita, mikäli ne soveltuvat rakennuksen ja sen lähempäristön ominaispiirteisiin.
- U6 Alue edustaa kaavoitusperiaatteiltaan avointa tai puolelavointa korttelityyppiä. Kattopintojen eheys ja alueen arkkitehtuurin väriseleisyys on keskeinen arvo. Ullakkorakentamisen tulee soveltua alueen ominaispiirteeseen. Uusien ikkuna-aukkojen avoimien edellyttää tarkkaa harkintaa. Mellahiti, Ruskeasuo.

Kaupunkisuunnitteluvirasto
 Rakennusvalvontavirasto
 Kaupunginmuseo

Päivitetty 10.10.2018 (Sakari Menta), alkuperäinen kartta: Riitta Salastie/MLI



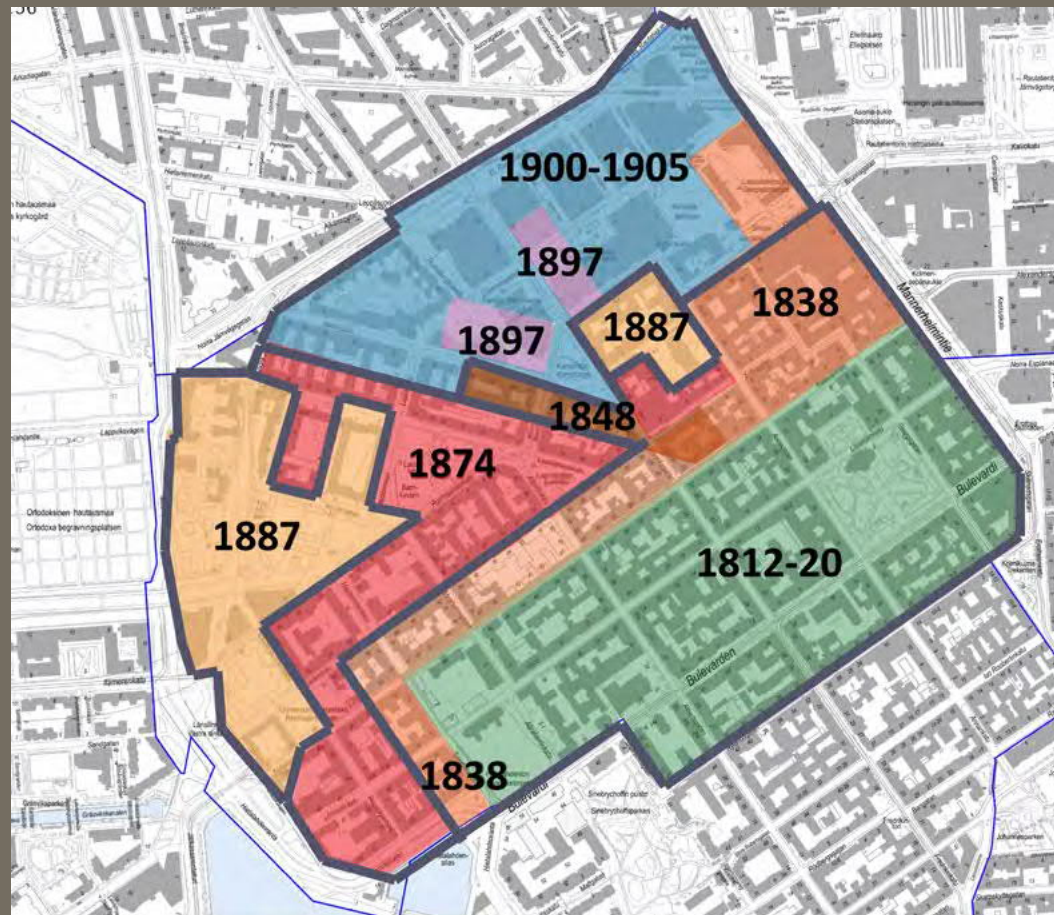


KAMPPI

Arkkitehtuurin ja kaupunkirakenteen ominaispiirteet

25.9.2023

Yksinkertaistettu kaavio asemakaavoitetun alueen laajenemisesta Kampissa vuosina 1812-1905. Kaupunkialue on kasvanut Vanhan kirkon puistoa ympäröivistä kortteleista länteen ja luoteeseen. Reuna-alueet lännessä olivat suurimman osan 1800-lukua teollisuuden ja kaupungin eri toimintojen (teurastamo, varikot, kaasulaitos) käytössä. Satamaradan rakentaminen muutti läntisimmän korttelialueen ilmeen 1880-luvulla. Kasarmialueen reunoilla sijainneiden korttelien 215-217 sekava kaupunkikuva kohentui vasta 1950-luvulla.



Valokuvat: Sakari Mentu, muut kuvaajat ja arkistolähteet merkitty kuvakohtaisesti

SISÄLLYS

YHTEENVETO	6
HISTORIALLISET VAIHEET JA ASEMAKAAVOITUS	8
RAKENNUSJÄRJESTYKSET JA KAUPUNKIRAKENNE	32
KORTTELIT	36
KORTTELEIDEN SISÄPIHAT	40
KORTTELI 69	44
ARKKITEHTUURI	48
SISÄTILAT	100
KAMPIN OMINAISPIIRTEET	116
ASEMAKAAVOJEN SUOJELUMERKINNÄT	136
AIKAISEMMAT INVENTOINNIT JA SELVITYKSET	137
LÄHTEET	140

Kantakaupungin uudelleenkaavoituksessa käytettäviä ominaispiirreselvityksiä on kehitetty vuodesta 2014 lähtien. Ensimmäiset sisältömallit laadittiin arkkitehti Riitta Salastien johdolla. Kantakaupunki jaettiin osa-alueisiin, joiden arvoja ja kehittämispotentiaalia tutkittiin sekä virka- että konsulttityönä. Vuonna 2015 valmistunut pilottihanke vastasi asetettuja tavoitteita, mutta työtapana ei ollut käytännössä mahdollinen; inventointikortteihin perustuvaan selvitystyöhön ei ollut riittävästi resursseja.

Työtä jatkettiin Kallion kaupunkirakenteen ja rakennuskannan ominaispiirteiden arvioinnilla. Vuonna 2016 valmistuneen luonnoksen pohjalta laadittiin sisältömalli, jota käytettiin Vallilan, Alppiharjun ja Hermannin ominaispiirreselvitysten laatimisen pohjana. Konsulttityönä laadituista selvityksistä vastasivat maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy ja Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, jotka myös kehittivät selvitysten sisältöä ja menetelmiä edelleen.

Vuonna 2018 valmistui Taka-Töölön ominaispiirreselvitys (maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy /Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy/ arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson). Sisältömalli, jonka pääkohtia ovat kaavoitushistoria, alueelle ominainen arkkitehtuuri, korttelirakenne ja pihat, puistot ja istutukset sekä kaupunkitila ja maamerkit, on osoittautunut käyttökelpoiseksi.

Kampin ominaispiirreselvitys on laadittu edellä kuvatun mallin mukaisesti osittain asemakaavapalvelun omana työnä. Selvityksessä on kiinnitetty aikaisempaa enemmän huomiota kaupunkirakenteen ominaisuuksiin: asemakaava, korttelirakenne, katutila sekä puistot ovat kuvailtavia ja arvioitavia kohteita.

Ominaispiirreselvityksen työryhmään ovat kuuluneet arkkitehdit Otso Huhtala, Kerttu Kurki-Issakainen, Sinikka Lahti, Sakari Mentu ja Crista Toivola asemakaavoituksesta sekä maisema-arkkitehti Anu Lamminpää kaupunkitila- ja maisemasuunnittelusta. Rakennuskannan ikää ja suojelua koskevat analyysikartat on laatinut Anni-Maria Räsänen. Työhön ovat osallistuneet myös Päivi Hakanpää, Eeva-Maria Niemi ja Toni Paukku. Rakennusjärjestyksiä koskevan tekstiosuuden on kirjoittanut arkkitehti Mikko Lindqvist Helsingin kaupunginmuseosta. Ominaispiirrekartat ja karttojen selostustekstit ovat laatineet arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson ja maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy. Konsulttitöiden tekstiosuuksia on käytetty selvityksen lähdeaineistona. Selvityksen raportin on toimittanut Sakari Mentu.

Ominaispiirreselvitysten sisällöstä ovat hankkeen eri vaiheissa antaneet kommentteja rakennusvalvontapalvelun, Helsingin kaupunginmuseon ja Uudenmaan ELY-keskuksen edustajat.

KAMPIN OMINAISPIIRTEET, YHTEENVETO

Kampin eteläosan asemakaava-alueella sijaitsevat 1800-luvun kuluessa muotoutuneet ja koko **Helsingin keskustan kannalta merkittävät kaupunkitilat: Vanha kirkkopuisto, Bulevardi ja Hietalahden tori**. Tärkeitä maamerkkejä ja koko Helsingin symboleita ovat Vanha kirkko, Lasipalatsi ja hotelli Torni. **Kirkkopuisto, ympäröivät korttelijulkisivut ja Lönnrotin puistikko muodostavat yhtenäisen kaupunkikuvallisen kokonaisuuden**. Rakennuskannaltaan nuorena Helsingissä Kamppi on eräänlainen ”vanha kaupunginosa”, asumisen ja palveluiden hallitsema ruutukaavakortteli-alue.

Kamppi jakautuu eteläosan kaupunkikuvallisesti yhtenäiseen ruutukaava-alueeseen ja pohjoisen suurimittakaavaiseen city-vyöhykkeeseen. Kaupunki on laajentunut Vanhan kirkon puiston tienoilta pohjoiseen ja luoteeseen. Kaupan ja teollisuuden käytössä olleet **reuna-alueet ovat asteittain muuttuneet asuin- ja liikerakennusten korttelialueiksi**. Pohjoisosan laaja kasarmialue tuhoutui sisällissodassa ja sen paikalle on vähitellen muodostunut uusi Kampin keskus aukioineen. Kampin **länsi- ja pohjoisosien reunavyöhykkeet hahmottuvat selkeinä julkisivurintamina** lännessä ja pohjoisessa.

Kaupunkirakenteen perustana on 1800-luvun alkupuolen kortteli- ja tonttijako. Varhaisimmalle puukaupunkivaiheelle olivat ominaisia pienet aitojen rajaamat tontit. Kun puutalojen tilalle myöhemmin rakennettiin kerrostaloja, muodostui kadunvarsirakennusten taustalle **ahkaita pihvoja ja monimuotoisia pihasiipiä**. Kaava-alue on **historiallisesti kerroksellinen**.

Useimmat korttelit ovat luonteeltaan suljettuja: pihat liittyvät harvoin katuuympäristöön. **Ruutukaava-alueen keskiosan kivijalkaliikkeet muodostavat yhtenäisiä maantasokerroksen katujulkisivuja**.

Ruutukaava-alueen kaupunkitilan mittakaava on määritelty rakennusjärjestyksillä; Kampin 1800-luvun korttelialueelle on ominaista poikkileikkaukseltaan **neliömäisen 4-5-kerroksisten rakennusten rajaama tiivis ja valoisa katukuilu**. Tavallisia ovat myös yhtenäiset ja erityisesti 1920-luvun rakennusten osalta arkkitehtonisesti korostetut räystäslinjat.

Vähäinen katuvihreä koostuu Bulevardin katupuukujanteesta, muutamista muista puuriveistä sekä kaduille näkyvästä puisto- ja tonttikasvillisuudesta. Helsingin ruutukaava-alueen korttelirakenteelle ovat ominaisia **kolmiopuistot**: Kampintori ja Lapinlahden puisto.

Kampin eri-ikäinen rakennuskanta jakautuu koko kaupunginosan alueelle (ks. kaavio sivulla 46). Ajallisesti yhtenäisiä korttelikokonaisuuksia on lähinnä Vanhan kirkon puiston ympäristössä.

1800-luvun lopun ja 1900-luvun alkuvuosikymmenien **asuinkerrostalot ovat arkkitehtonisesti ja rakennusteknisesti korkealaatuisia**. Ns. kertaustyyleille ovat ominaisia rakennusten kulmatornit, erkkerit ja julkisivujen runsaat koristeaiheet. Jugendin erityispiirteitä ovat julkisivujen luonnonmateriaalit ja voimakkaat värit, varhaisemman jugendin epäsymmetrinen julkisivusommittelu sekä erkkerit, tornit ja parvekkeet. 1920-luvun klassismin ominaisuuksia ovat julkisivujen aksiaalisuus, matala reliefi ja hallittu muotoaiheiden käyttö. 1950- ja 1960-luvuilla Kamppiin rakennettiin useita mittavia liike- ja toimistorakennuksia.



HISTORIALLISET VAIHEET JA ASEMAKAAVOITUS

Puukaupunki

Kampin kaupunginosan nimen taustana on Ruotsin kuninkaallisen tykistön harjoituskenttä (*campement*) joka sijaitsi nykyisten Bulevardin ja Rautatienkatujen välisellä alueella. Alueella oli 1700-luvulla myös viljelypalstoja ja Bulevardin linjassa kulkenut maantie, joka johti Erottajan tienoilta Hietalahden rantaan. Suurin osa nykyisestä Kampista säilyi 1800-luvun alkuun saakka karuna luonnontilaisena alueena.

Kampin vanha hautausmaa perustettiin jo 1600-luvun lopun nälkävuosien aikana ja sitä jouduttiin laajentamaan isonvihan (1713-1721) aikaisen ruttoepidemian takia. Kun Ulrika Eleonooran kirkon hautausmaa alkoi 1700-luvun lopulla täyttyä, erotet-

tiin Kampin kirkkomaasta korvaava alue, joka suurin piirtein vastaa nykyistä Vanhan kirkon puistoa. Hautauksia jatkettiin vuoteen 1829, jolloin Lapinlahden uusi hautausmaa otettiin käyttöön. Helsingin maalinnoituksen linnoitustyöt alkoivat vuonna 1748, mutta linnoitussuunnitelmaa pienennettiin seuraavana vuonna ja koko hanke pysäytettiin vuonna 1750. Toteutumaton linnoitus kuitenkin vaikutti kaupungin laajenemiseen vielä 1800-luvun alussa; rakentaminen sallittiin vain tulevan linnoitusmuurin sisäpuolella, jossa asutus levisi pohjoiseen Siltavuoreen ja Hämeen tullin suunnalle. Kampin asemakaavoituksen aloittaminen oli mahdollista vasta vallan vaihduttua vuonna 1808.



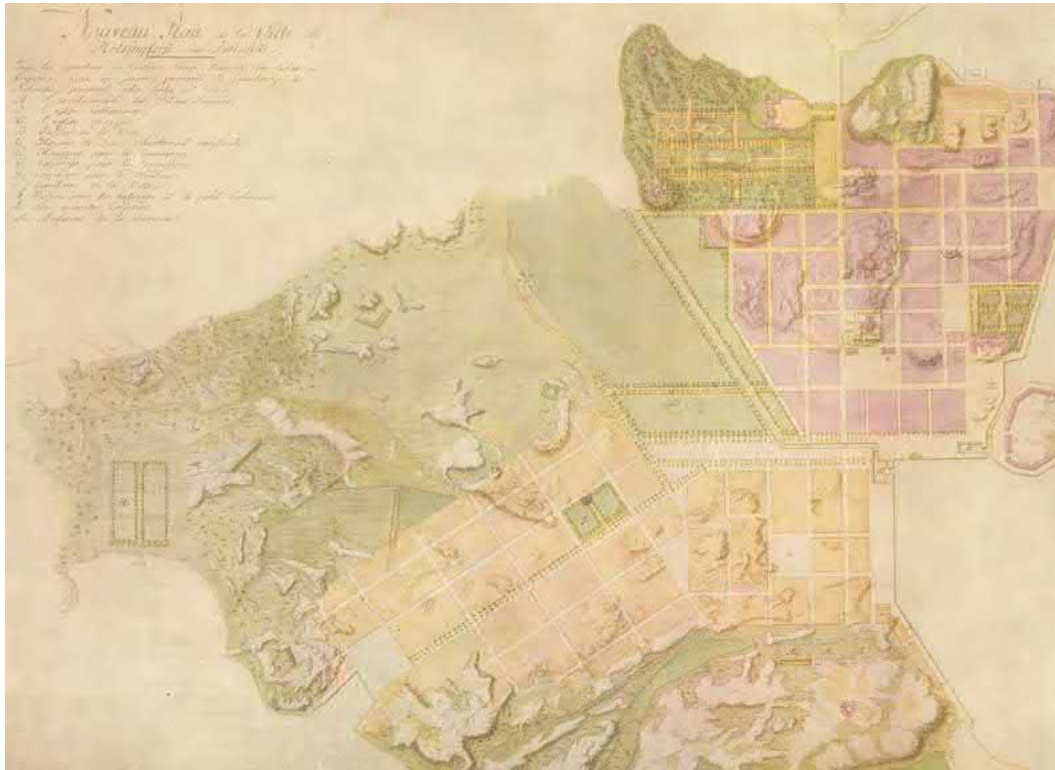
"Plan som Närmare utvisar Situationen af Terrainen och afwägningen af högderne däräst så väl Ulricasborgs beläget som det ställe där Hufwud Fästningen eller Place d'Armen på fasta Landet blifwit projecterad." Linnoituspiirustus vuodelta 1767. Linnoituksen harvalukuiset toteutetut osat Ullanlinnassa on merkitty harmaalla värillä. Länsisivun bastionirintama esivarustukseen olisi ulottunut nykyisen Kampin alueelle saakka (kuvan alareunassa). Riksarkivet, Ruotsi. Utländska stads- och fästningsplaner, Helsinki/, SE/ KrA/0406/12/016/063



Kartta (Pehr Granstedt 25.10.1820). Kampin alueella on esitetty vanha harjoituskenttä, hautausmaa ja viljelypalstat sekä Bulevardin suuntainen tie, jolta erkanee myös tieyhteys Lapinlahden suuntaan. Karttaan on hahmoteltu ensimmäisen asemakaavan kortteliruudukkoa ja sotilassairaalan tuleva sijainti. HKM

Ensimmäiset asemakaavat ja 1800-luvun alkupuoli

Ruotsin ja Venäjän välisestä sodista kärsineen Helsingin jälleenrakentaminen aloitettiin heti Venäjän vallan ajan alussa. Aleksanteri I asetti työtä varten komitean, jonka väliaikaisena arkkitehtina toimi luutnantti Anders Kocke. Kocken laatimassa asemakaavaehdotuksessa kaupunkia esitettiin laajennettavaksi kohti länttä ja etelää. Rakennustyö ei kuitenkaan sanottavasti edennyt ennen Johan Albrecht Ehrenströmin siirtymistä rakennuskomitean johtoon vuonna 1812. Ehrenström esitti kaupungin jakamista kivirakenteiseen keskusta ja puurakenteiseen esikaupunkiin. Ainoastaan läntinen Kampin suunta oli sopiva esikaupunkialuetta varten, sillä korttelialue rajoittui idässä mereen ja etelässä olivat vastassa Tähtitorninmäen jyrkät kalliot.



Ns. Ehrenströmin asemakaava vuodelta 1815, Anders Kocke ja J. A. Ehrenström 1814-1815. Kartassa on esitetty Erottajan alueen kolmiomaiset aukiot, Lapinlahden suuntaan johtava tie sekä kaupunkilaisten ja sotaväen hautausmaat. Kampin kaava-alue ulottuu Uudenmaankadulta Kalevankadun luoteispuolelle. HKM

Ehrenströmin vuonna 1814 laatima "Uudenmaan esikaupungin" asemakaava noudatti suureksi osaksi 1700-luvun klassismin asemakaavoituksen periaatteita. Uutena piirteenä oli paloturvallisuuden erityinen huomiointi ja siitä seurannut kaupunkirakenteen väljeneminen. Pyrkimys kohti leveämpiä katuja ja suurempia tontteja synnytti seuraavilla vuosikymmenillä suomalaisen empiren leveän ja matalan katutilaan. Ehrenströmin asemakaava perustui suorakulmaiseen kortteliruudukkoon, jonka runkona oli istutuksilla reunustettu Bulevardi. Esikaupungin koordinaatisto poikkesi vanhan keskustan ruutukaavan koordinaatistosta ja katuverkko oli lounas-koillissuuntainen. Uuden esikau-

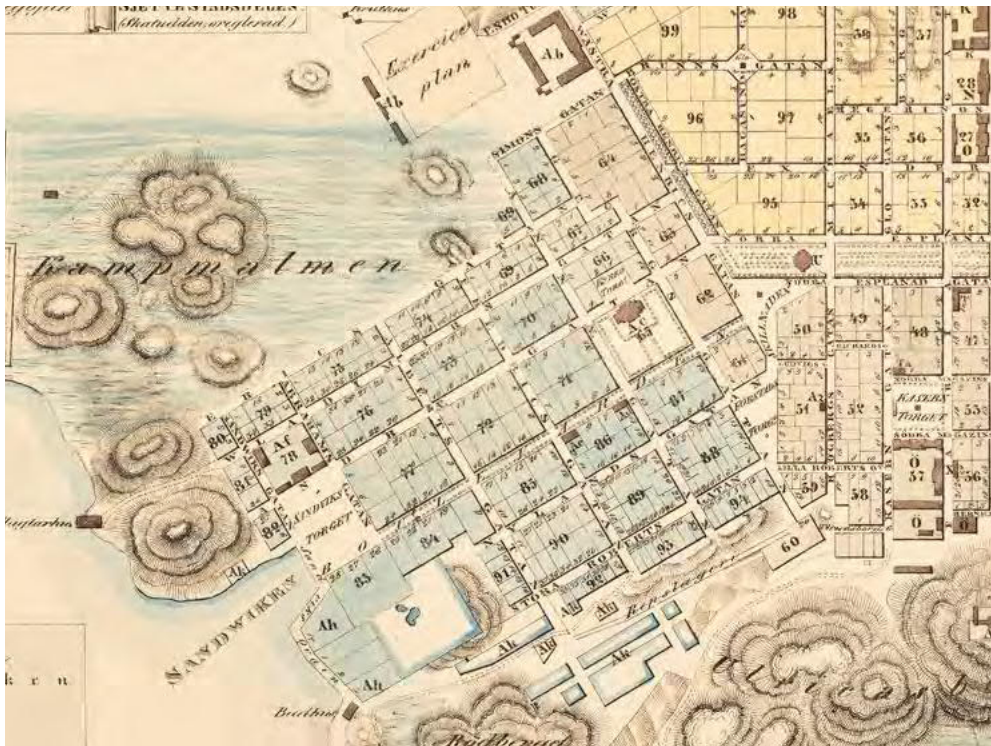


"Plan Charta öfwer Helsingfors Stad", 1820. Kaava-alueen laajuus vastaa aikaisempaa. Karttaan on hahmoteltu tonttijakoa ja selitysosassa esitetty myös katujen ja kortteleiden nimet. Myös Hietalahden tori on nimetty. HKM

punkialueen koordinaatisto poikkesi aikaisemmasta, ja alueiden rajalle syntyi kaksi kolmikulmaista aukiota: Erottajanaukio ja Dianapuisto. Kaavoitusta hankaloittanut köydenpunontarata oli onnistuttu siirtämään pois alueen länsireunalta nykyisen Ratakadun paikkeille vuonna 1815.

Asemakaava-alueen kortteleista ryhdyttiin myymään asuintontteja ja Kamppiin rakentui puukaupunki puutalokortteleineen ja puutarhoineen. Uuden pääkaupungin kasvu ja yliopiston siirtyminen Turusta Helsinkiin näkyivät myös Kampissa; yliopiston professorit ja virkamiehet alkoivat rakennuttaa puutaloja vuonna 1826 valmistuneen Vanhan kirkon lähistölle. Kaupunkikuvaan ilmaantuivat empiren ominaispiirteet (leveä ja matala katutila, suuret tontit ja väljästi rakennetut korttelit). Ruutukaavakortteleiden asuinrakennukset sijoitettiin kadun varteen ja korttelien kadunpuoleiset sivut täydennettiin aidoilla. Pienimmät tontit sijaitsivat kaava-alueen laitamilla.

Frans Oskar Liewendalin kaupunkikartta vuodelta 1838. Kaava-alueen luoteisrajoina ovat Eerikinkatu ja Simonkatu. Uusia julkisia rakennuksia ovat Turun kasarmi (1833), Vanha kirkko (1826) ja Kaartin lasaretti (1827). Äärimmäisenä lännessä, Hietalahden rannassa on teurastamorakennus (*Slagtarhus*). Museovirasto



Helsingin kasvun myötä laadittiin vuosina 1836-1838 asemakaava, johon Kamppi ja Punavuori liitettiin uusina kaupunginosina. Vilkas rakentamisjakso kesti Kampissa vuoteen 1837. Kampin kalliainen pohjoisosa jäi vielä luonnontilaiseksi; varhaisimman kaava-alueen pohjoisimmat kadut olivat Eerikinkatu ja Simonkatu. Kaava-alueen reunoille rakennettiin sotaväkeä palvelevia rakennuksia. Kaartin sairaala valmistui Hietalahden torin tuntumaan vuonna 1827 ja venäläiselle sotaväelle rakennettu Turun kasarmi harjoituskentän laidalle vuonna 1833.

Rakentamisen tahti hiljeni 1840-luvulla, mutta kiihtyi uudelleen 1850-luvun kuluessa. Lapinlahdenkatu, jonka koordinaatisto määritteli Kampin länsiosan suunnat, esiintyy ensimmäisen kerran vuoden 1848 asemakaavakartassa. Kaupungininsinööri G. A. Kajanuksen vuonna 1851 laatimassa asemakaavassa kadun varteen on sijoitettu asuinkortteleita. Uuden ja vanhan kaupunkirakenteen leikkauskohtiin syntyi jälleen kolmikulmaisia tiloja: Lapinlahden puistikko ja Kampintori.

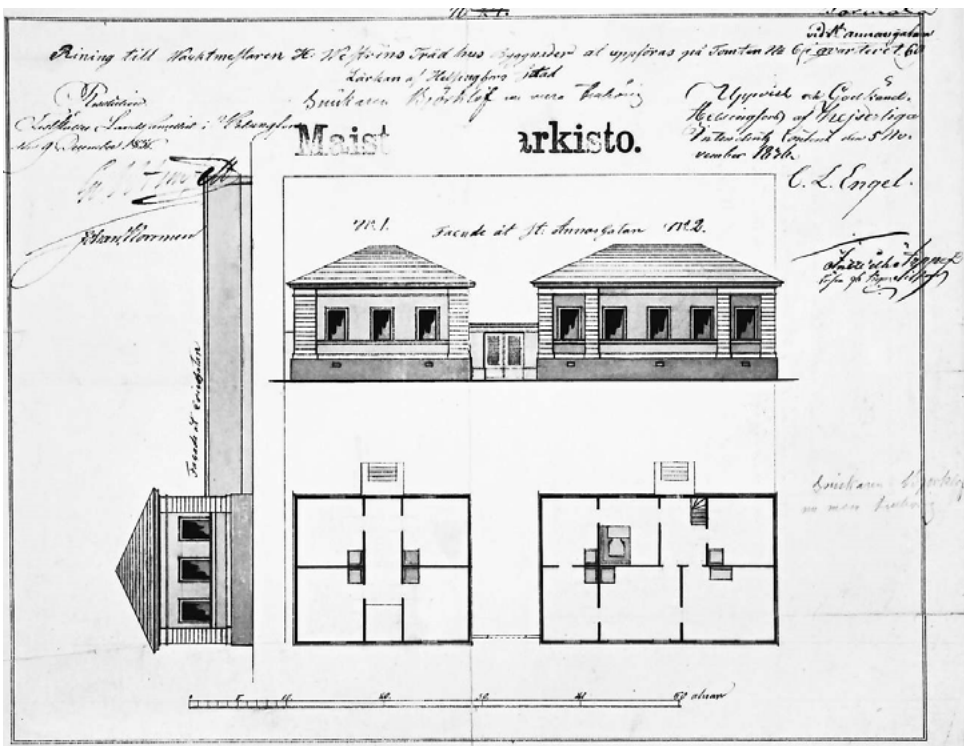
Kaupungininsinööri Kajanuksen kaava vuodelta 1851. Korttelialue on laajentunut Eerikinkadun luoteispuolelle ja vanhan tielinjan suuntaisen Lapinlahdenkadun varteen on piiretty vuokratontteja. Karttaan on myös hahmoteltu rautatien linjaus (*Projekterad Jern-Wägs Line*), joka ei toteutunut esitetyn kaltaisena. HKM





Ylhäällä: Bulevardi 2 vuonna 1870. HKM

Alla: Kampin vanhoja asuinrakennuksia: kahden asuintalon piirustukset tontille n:o 6 Leivosen korttelissa (69). Rakennukset sijoituivat tontin kadun puoleiseen reunaan, sisäänkäynnit olivat pihan puolella. Puukaupunkivaiheen ominaispiirre oli myös tonttia ympäröivä aita. Sinettiarkisto



Ylhäällä: J. V. Snellmanin entinen kotitalo Yrjönkadun ja Kalevankadun risteyksessä vuonna 1896. Kuva A. E. Rosenbröijer 1896. HKM

Alla: Fredrikinkatu 24-26 ja 37-41 (Uudenmaankadun ja Lönnrotinkadun välinen katusosuus) vuonna 1870. Kampin 1800-luvun jälkipuolen katutila oli puukaupunkimainen; tonteille istutetut puut palvelivat myös palontorjuntaa. Tuntematon valokuvaaja. HKM





Satamaradan työmaa Leppäsuon kohdalla vuonna 1905. HKM

1800-luvun jälkipuolen nopea kasvu

Autonomian aika oli 1800-luvun puoliväliin saakka tasaisen ja verkkaisen taloudellisen kasvun aikaa. Rakentamisen mittakaava Kampissa pysyi vaatimattomana ja useimmat uudisrakennukset olivat hirsirunkoisia. Puukaupunkivaiheesta on nykyisessä kaupunkirakenteessa jäljellä vain muutamia rakennuksia.

Helsingin kehitys teollisuuden ja kaupan kesukseksi käynnistyi 1800-luvun jälkipuolella elinkeinoelämän suurien muutosten myötä: rautatie Helsingistä Hämeenlinnaan avattiin vuonna 1862, ammattikuntapakko kumottiin vuonna 1868 ja täydellinen elinkeinovapaus toteutui vuonna 1879. Helsinki teollistui nopeasti. Uutta työväestöä muutti maaseudulta kaupunkiin ja vuokra-asuntojen kysyntä Helsingissä kasvoi nopeasti. Työväestölle tarkoitettuja matalia puurakenteisia vuokrataloja, ”puulaakivilloja”, alkoi nousta kaupungin laitamille. Ensimmäinen vuokra-asutokortteli, Villa Lugnet, rakennettiin Kampin silloisen kaava-alueen ulkopuolelle Lapinlahdenkatu 10:n kohdalle jo vuonna 1857.

Kun Malminkatu ja Ruoholahdenkatu avattiin vuonna 1875, oli Kampissa jo 40 asuttua vuokratonttia. Kampin väkiluku kasvoi vuosien 1875 ja 1900 välisenä aikana

4007 asukkaasta 14 446 asukkaaseen. Kasvun myötä tonttien hinnat viisinkertaistuvat, ja seurauksena oli kiihtyvä vuokrien nousu ja asuntokeinottelu.

Valtion lainoituksen turvin syntyivät 1860-luvun puolivälin jälkeen työväen asunto-osuuskunnat Alku ja Taimi Ruoholahdenkadun varrelle. Ensimmäinen osakeyhtiöasetus kirjoitettiin vuonna 1864. Asunto-osakeyhtiöistä muodostui erityisesti suomalainen ilmiö. Ylikuumentuneet markkinat synnyttivät lieveilmiöitä: tilanahaus, siivottomuus ja korkea vuokrataso olivat yleisiä. Vuokrakasarmien rinnalle syntyi 1880-luvulla asuntoyhtiöitä, joissa myös asukkaat tulivat mukaan omistajiksi. Esimerkki tällaisista yhtiöistä ovat ns. ”sadan markan villat”, jotka rakennettiin Arbetarnes I Helsingfors Byggnadsaktiebolag-yhtiön toimesta vuosina 1881-1884.

Rakentamisesta tuli vuosisadan lopulla yhä enemmän perustajaurakoitsijoiden (ns. gryndereiden) toimintaa. Uusien kaupunkikerrostalojen hyvin varustellut asunnot suunniteltiin houkuttelemaan varakkaita asukkaita. Kivitalojen rakentamista edistämään perustettiin senaatin toimesta erityinen lainarahasto vuonna 1873. Uudet kerrostalot korvasivat Kampin kaava-alueen puurakennukset, ensin tonttien sisäpihoilla ja myöhemmin myös katujen varsilla.



Ylhäällä vasemalla: Yrjönkadun ja Kalevankadun risteys vuonna 1904. Valokuva: Hugo Pipping.

Ylhäällä keskellä: Malminkatu ja Kampintori vuonna 1892

Ylhäällä oikealla: Annankatu 15-21 Signe Branderin kuvaamana vuonna 1907.

Keskellä: Eugen Hoffersin panoraamakuva Punavuoren kallioilta luoteeseen vuodelta 1870. Kuvassa vasemalla Ruoholahden teollisuusrakennuksia, etualalla Sinebrychoffin palatsi puutarhoineen, takana vasemalla Kaartin lasaretin kortteli. Kampin länsiosan rakennuskanta oli 1870-luvun alussa mittakaavaltaan vaatimatonta erityisesti kaava-alueen länsipäässä.

Alhaalla: Eerikikatu 15-17 vuonna 1907 Signe Branderin kuvaamana.

Kuvien arkistolähde: HKM





Vuoden 1878 kaupunkikartan uusia elementtejä ovat Ruoholahdenkatu ja vuonna 1875 muodostetut, vielä rakentamattomat korttelit 156-158. Lapinlahdenkadun keskivaiheilla oleva lastenkoti (rakennettu 1867) purettiin 1970-luvulla. Varhaisia työväenasuntoja (*Arbetare bostäder*) oli rakennettu Lapinlahdenkadulle vuonna 1857 ja kasarmialueen tuntumaan vuonna 1876. Köydenpunontarata Ruoholahdenkadun länsipäässä oli saanut naapurikseen kaakelitehtaan. HKM



Vuonna 1909 Kampin kaava-alue oli saavuttanut nykyisen laajuutensa. Läntiset korttelit (Lapinlahdenkadun länsipään korttelit radan itäpuolella, Marian sairaalan alue sekä teollisuuskorttelit 171-175) muodostettiin vuoden 1887 asemakaavamuutoksen yhteydessä. Satamaradan ratakuilu valmistui vuonna 1893. HKM



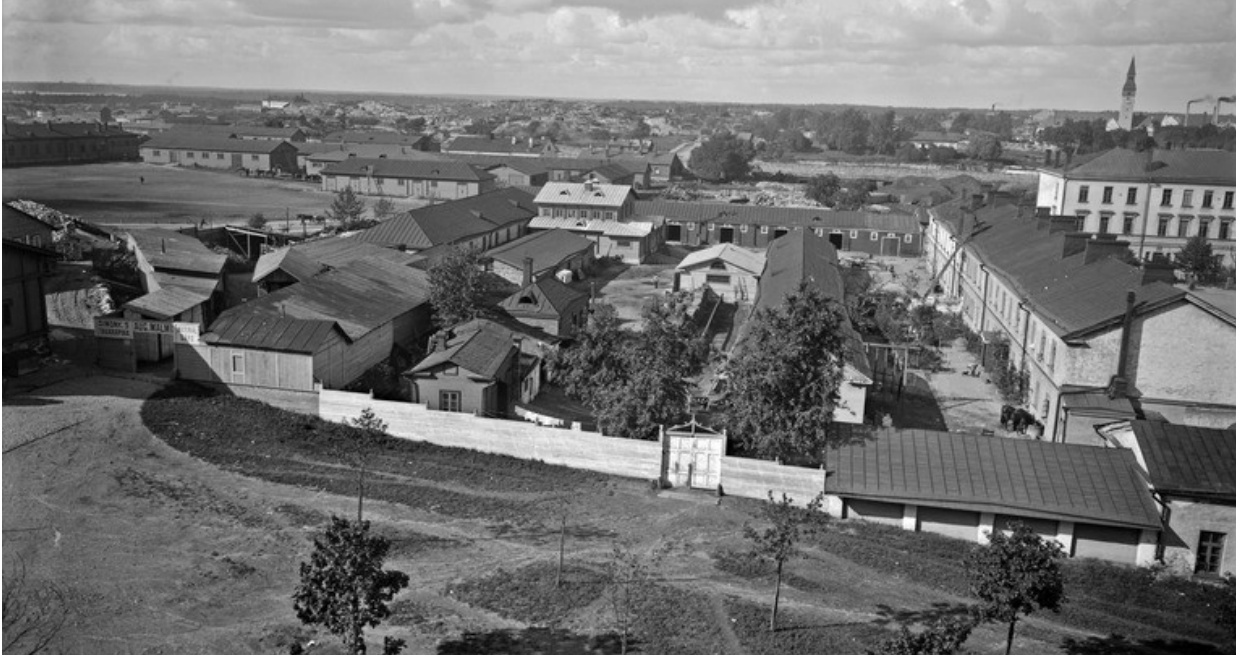
Kampin rakennuskannan muutos käynnissä 1800- ja 1900-lukujen taitteessa.

Ylhäällä: Mannerheimintien alkupään puurakennukset korvattiin jo 1800-luvun puolella kivrakennuksilla, Mannerheintie 6 (entinen Aleksanterin kymnaasi) on säilynyt muutettuna ja korotettuna, muut purettiin 1960-luvun alussa.

Vasemmalla: juuri valmistunut Annankatu 24:n vuokratalo korttelissa 69 vuonna 1900. Etualalla näkyvä yksikerroksinen puinen kauppatalo purettiin 1920-luvun alussa.

Alla: Lapinlahdenkatu vuonna 1907. Kuvat: HKM





Ylhäällä vasemmalla: Kampin kasarmialue kuvattuna Simonkadulta. Kuva: Signe Brander 1909.



Ylhäällä oikealla: Fredrikinkadun ja Eerikinkadun risteys kuvattuna etelästä vuonna 1890. Taustalla näkyy Malminkadun ns. Kampin villan pääty.



Oikealla: panoraama Kampin pohjoisosasta. Kuva: Signe Brander 1908.

Kuvien arkistolähde: HKM



Sotaväen harjoituskenttä ja kasarmirakennukset täyttivät 1800-luvun alkupuolella koko Kampin pohjoisosan. Kentän reuna-alueille rakennettiin ennen vuosisadan vaihdetta vaatimattomia liikerakennuksia ja 1870-luvulla vuokratalokortteli, ”Kampin villat”. Alueen luoteisimpaan osaan sijoitettiin vuonna 1908 kaupungin kaasulaitoksen kaasukello.

Helsingin ratapihan laajentamisen yhteydessä 1880-luvulla rakennettiin rautatieyhteys myös Eteläsatamaan Kampin pohjois- ja länsipuolelta. Kampin länsiosan ratakoulu on yksi alueen vanhimmista rakenteista.

Kampin pohjoisreuna satamaradan eteläpuolella rakentui vähitellen: vuonna 1861 alueelle siirretyn Arkadia-teatterin korvasi vuonna 1913 Nikolajeffin automyymälä, joka sittemmin tunnettiin Hankkijan talona. Viereiselle tontille rakennettiin Maanviljelijöiden Maitokeskuksen rakennus.



Vasemmalla ylhäällä: ilmakuvassa vuodelta 1922 näkyy etualalla osittain purettu Turun kasarmi ja taustalla kasarmialueen puu- ja tiilirakennuksia sekä kaasukello. Kasarmin oikealla puolella olevassa kolmiomaisessa korttelissa 192 ensimmäisenä Nikolajeffin automyymälä (1913) ja sen takana Maanviljelijöiden Maitokeskus.

Vasemmalla: Maanviljelijöiden Maitokeskuksen rakennus (Selim A. Lindqvist 1914) Kalle Bergin kuvaamana vuonna 1931.



Vasemmalla ylhäällä: tilarakenteinen kasarmi (Fredrikinkatu 54) vuonna 1955. **Oikealla ylhäällä:** näkymä koillisesta kaasukellon ohi kohti synagosaa. Kuva: Anton Rönberg 1931. **Vasemmalla alhaalla:** Malminkadun varikkoalueen rakennuksia, taustalla Kampin työväenasuntoja ja niiden vasemmalla puolella kasarmialue. Kuva: Signe Brander 1907. **Oikealla alhaalla:** ns. Narinkka, taustalla entinen kasarmin talousrakennus. Kuva: R. Roos 1928. HKM



1900-luvun alku: liikenne, talouslamat ja nousukaudet

Kampin länsi- ja luoteisosa olivat vielä 1900-luvun alussa kaupungin laita-alueita; Kamppi ja Punavuori olivat kantakaupungin vanhimmat työläiskaupunginosat. Korttelit olivat 1900-luvulle asti puutalovaltaisia. Lastenkodinkadulla on yhä jäljellä korttelin verran 1800-luvun lopulla rakennettuja puisia työläisasuntoja, niin sanottuja Sadan markan villoja. Lumpunkerääjien tori eli Narinkka syntyi varuskunnan läheisyyteen, Simonkadun varteen 1870-luvulla. Etupäässä juutalaiset kauppiat myivät siellä uusia ja käytettyjä vaatteita ja muita tavaroita. Narinkka suljettiin vuonna 1929.

Liikennejärjestelyillä, sekä julkisella liikenteellä että kaupunkikeskustan itä-länsisuuntaisilla yhteyksillä, oli 1920-luvulta lähtien kasvava merkitys Kampin maankäytön suunnittelussa. Turun kasarmien päärakennus oli tuhoutunut sisällissodan aikana Helsingin taisteluissa lähes täysin. Suurin osa kasarmien aluetta Lasipalatsilta Fredrikinkadulle saakka toimi vuosikymmenien ajan linja-autoaseman laiturialueena, josta lähtivät sekä kaukoliikenteen että länsisuunnan lähiliikenteen linja-autot. Kasarmialueen hallinta siirtyi valtiolta kaupungille vuonna 1922 ja tontille rakennettiin ensin vuonna 1928 huoltoasema.



Ylhäällä vasemmalla: Shellin huoltoasema Simonkadun ja Mannerheimintien kulmauksessa vuonna 1930. **Ylhäällä oikealla:** linja-autojen lähtölaitureita entisen kasarmien siipirakennuksen edustalla 1920-luvun alussa Anton Rönnbergin kuvaamana. **Alhaalla:** sisällissodassa tuhoutuneen Turun kasarmien länsisiipi ja Nikolajeffin liikerakennus (myöhemmin Hankkijan talo) keväällä 1918.



Tämä sivu, ylhäällä: Birger Brunila laati useita luonnoksia Salomonkadun suuntaisesta liikenneväylästä ja sen jatkumisesta Ruoholahdenkadulle. Brunila tutki myös kasarmin alueen uudelleenjärjestelyä ensin yhdessä Armas Lindegrenin kanssa vuonna 1924 ja itsenäisesti vielä vuonna 1938.

Oikealla: Suur-Helsingin yleisemakaavassa (Eliel Saarinen 1918) esitettiin Kampin pohjoisosan nykyistä rakennetta pääpiirteissään vastaava kortteleiden jäsentely.

Vasemmalla: Suunnitelma Helsingin kaupunkialueen laajentamisesta luoteeseen vuodelta 1903. Tonttijako vahvistettiin vuonna 1906.



Kampin alueen asemakaavakartta vuodelta 1932. Pohjoisosan korttelijako vahvistettiin lopullisesti kesäkuussa 1938. Sinettiarkisto

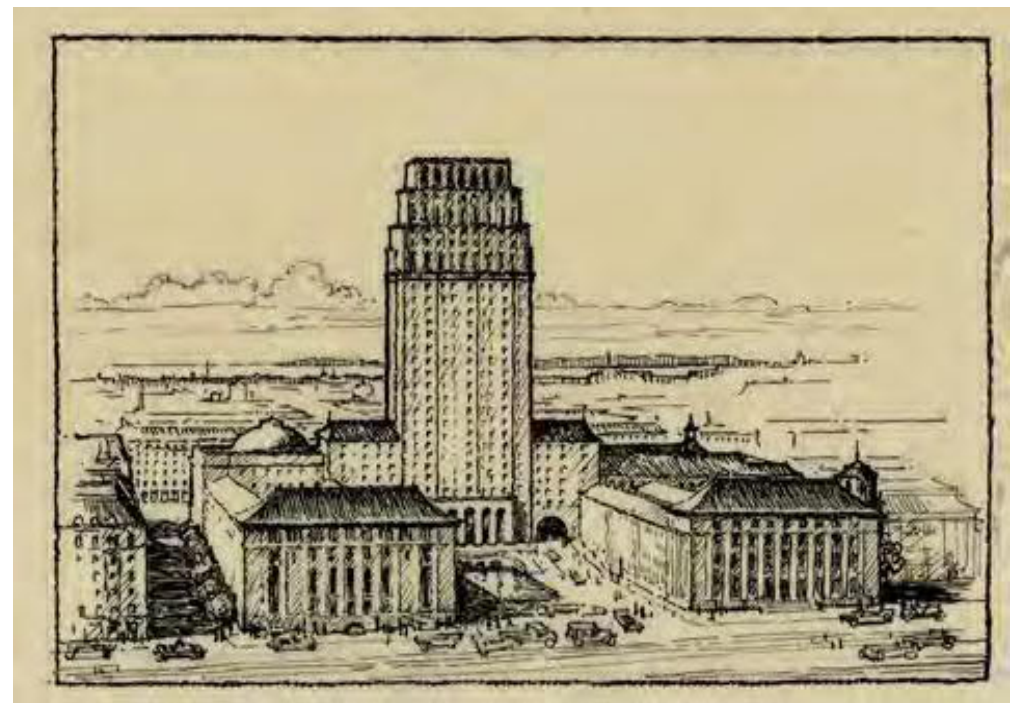


Entinen talousrakennus, ainoa nykyisin jäljellä oleva kasarmirakennus, remontoitiin Helsingin linja-autoasemaksi vuonna 1935.

Lasipalatsi (Viljo Revell, Heimo Riihimäki ja Niilo Kokko 1936) rakennettiin Turun kasarmien tuhoutuneen päärakennuksen paikalle. Funktionalistinen linja-autoaseman ja kauppaliikkeiden yhdistelmä oli osa vuoden 1940 olympialaisten valmisteluja ja tarkoitettu tilapäiseksi, mutta kaupunkilaisten suosima rakennus jäi paikalleen.

Fredrikinkadun varrella sijainneet puu- ja tiilirakenteiset kasarmirakennukset on purettu. Arkkitehtipiskelija Helge Lundströmin suunnittelema Tennispalatsi rakennettiin alueelle 1938. Seuraavana vuonna se nimettiin Auto- ja Tennistaloksi. Tennispalatsi-nimeä käytettiin aluksi vain kolmannen kerroksen urheilutiloista. Olympialaisissa 1952 hallit palvelivat koripallon kilpailu- ja harjoitustiloina.

Oikealla ylhäällä: Tennispalatsin eteläpääty vuonna 1938. Etualalla vanhoja kasarmien rakennuksia, taustalla Maanviljelijöiden Maitokeskuksen kortteli. **Oikealla alhaalla:** Birger Brunila laati kilpailuvedon kasarmien tontin uudelleenjärjestelystä yhdessä Armas Lindegrenin kanssa vuonna 1924. Perspektiivikuvassa esitettiin Turun kasarmien paikalle suunniteltu monumentaalinen julkisista rakennuksista koostuva sommitelma. **Alla:** Lasipalatsi vuonna 1936, valokuva Roos. HKM



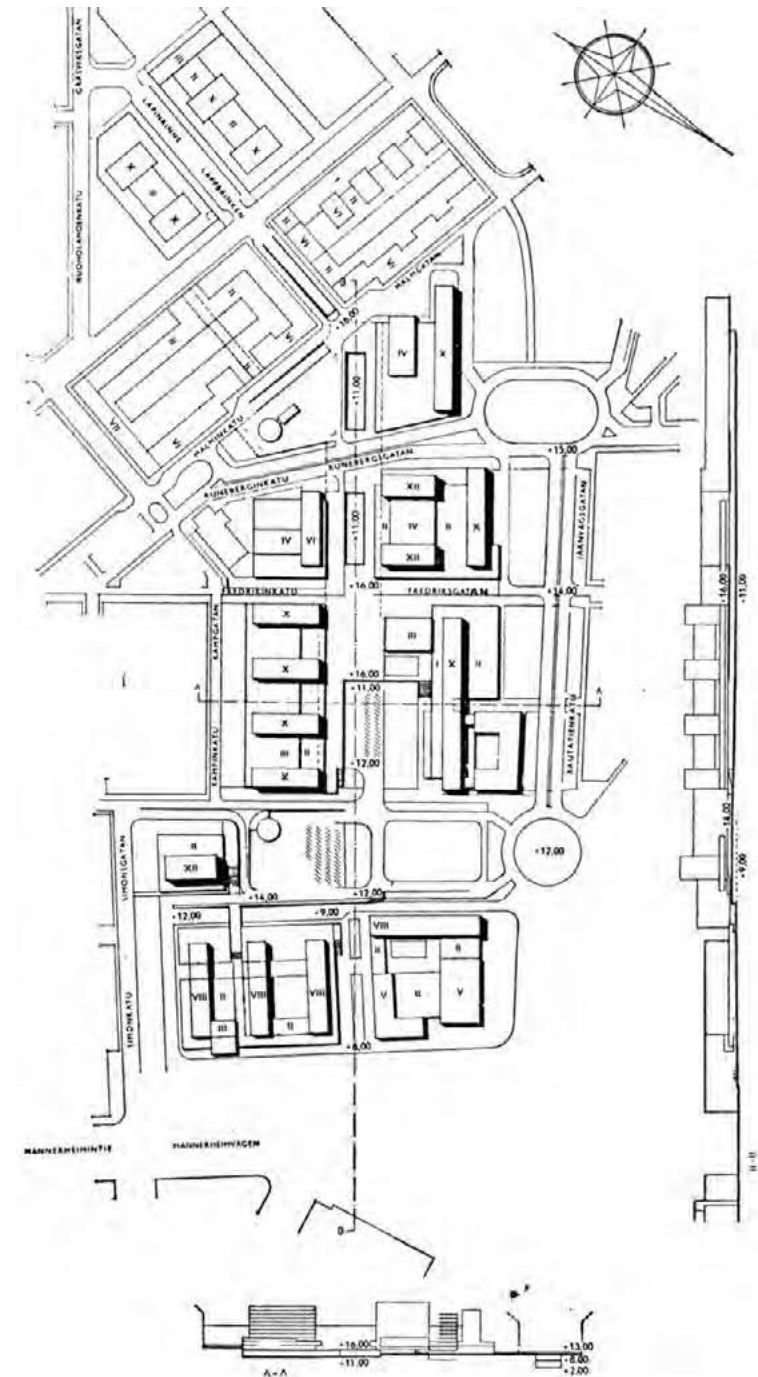
1900-luvun jälkipuolen asemakaavallinen kehitys

Toisesta maailmansodasta selvinneet Euroopan kaupungit uudistuivat voimakkaasti. Helsingissä tärkeimpänä suunnittelutehtävänä pidettiin edelleen keskustan asemakaavoitusta. Kampin asukasluku oli kasvanut 1800-luvun lopulta lähtien, erityisen nopeasti vuosien 1880 ja 1920 välisenä aikana, ja kasvu jatkui hitaampana vuoteen 1950 saakka. Väkiluku laski vähitellen koko 1900-luvun jälkipuolen ajan ja saavutti alimman lukeman (10 303, alle puolet vuoden 1950 luvusta 24 690) vuonna 1990.

Helsingin keskustan rakentamisen painopiste siirtyi sodan jälkeen pois Senaatintorin ympäristöstä. Alueen arvokkaimpien kortteleiden suojelusta tehtiin aloite 1940-luvun lopulla ja vuonna 1952 ne määriteltiin vanhaksi kaupunginosaksi. Uutta monumentaalikeskustaa ja liike-elämän painopistettä ryhdyttiin hahmottelemaan Kampin ja Töölönlahden alueille. Vuonna 1948 järjestetty aatekilpailu ei kuitenkaan Kampin osalta tuottanut toteuttamiskelpoista ratkaisua. Suunnittelua jatkettiin Yrjö Lindegrenin ja Erik Kråkströmin vuonna 1954 valmistuneen asemakaavaehdotuksen pohjalta. Ensimmäiset suurimittakaavaiset liikerakennukset valmistuivat jo 1950-luvun puolella: Voimatalo (Arne Ervi) vuonna 1951 ja Autotalo (Eino Tuompo ja Veli Valorinta) vuonna 1958.

Vuonna 1954 tehdyllä rakennusjärjestyksen muutoksella supistettiin kantakaupungin asuntotonttien liian suurena pidettyä tehokkuutta kulmatonteilla kuudesta kolmeen ja välitonteilla 3.75:stä kahteen. Liikerakennusten tonttien rakennusoikeus säilytettiin entisen suuruisena; vuoden 1960 yleiskaavassa Kamppi osoitettiin liikekeskustan laajentumisalueeksi ja likimain koko alueen maankäytön oletettiin tehostuvan. Muutoksen ulkopuolelle rajattiin yleiskaavassa ainoastaan Vanhan kirkon puisto ja muutama koulutontti. 1960-luvulla avattiin moottoriliikennenyhteys Länsiväylälle ja uusi Porkkalankatu, joka puhkaistiin vanhaan kaupunkirakenteseen. Yhteyden toteuttaminen Lapinrinteeseen edellytti kansakoulun ja viiden Ruoholahden villan purkamista 1970-luvun alussa. Jäljelle jäänyt Lastenlehdon kortteli kaavoitettiin asuintonteiksi ja raivattiin uudeksi Lastenlehdonpuistoksi.

Oikealla: Yrjö Lindegrenin ja Erik Kråkströmin asemakaavaehdotuksen (1954) havainnekuva. Suunnitelman toteuttaminen olisi edellyttänyt koko Kampin pohjoisosan laajuista purkavaa saneerausta. Uuden keskusta-alueen rakennukset olisivat olleet korkeimmillaan 10-12-kerroksisia. Kuva: Arkkitehtuurimuuseo





Kamppi kuvattuna luoteesta vuonna 1964. Linja-autoasema täyttää suuren osan entisestä harjoituskentästä. Valokuva: Sky-Foto Möller/HKM



Kamppi kuvattuna lounaasta vuonna 1964. Malminkadun ja Runeberginkadun välinen alue on vielä jäsentymätöntä varikkoa rapistuvine kaasukelloineen. Valokuva: Sky-Foto Möller/HKM



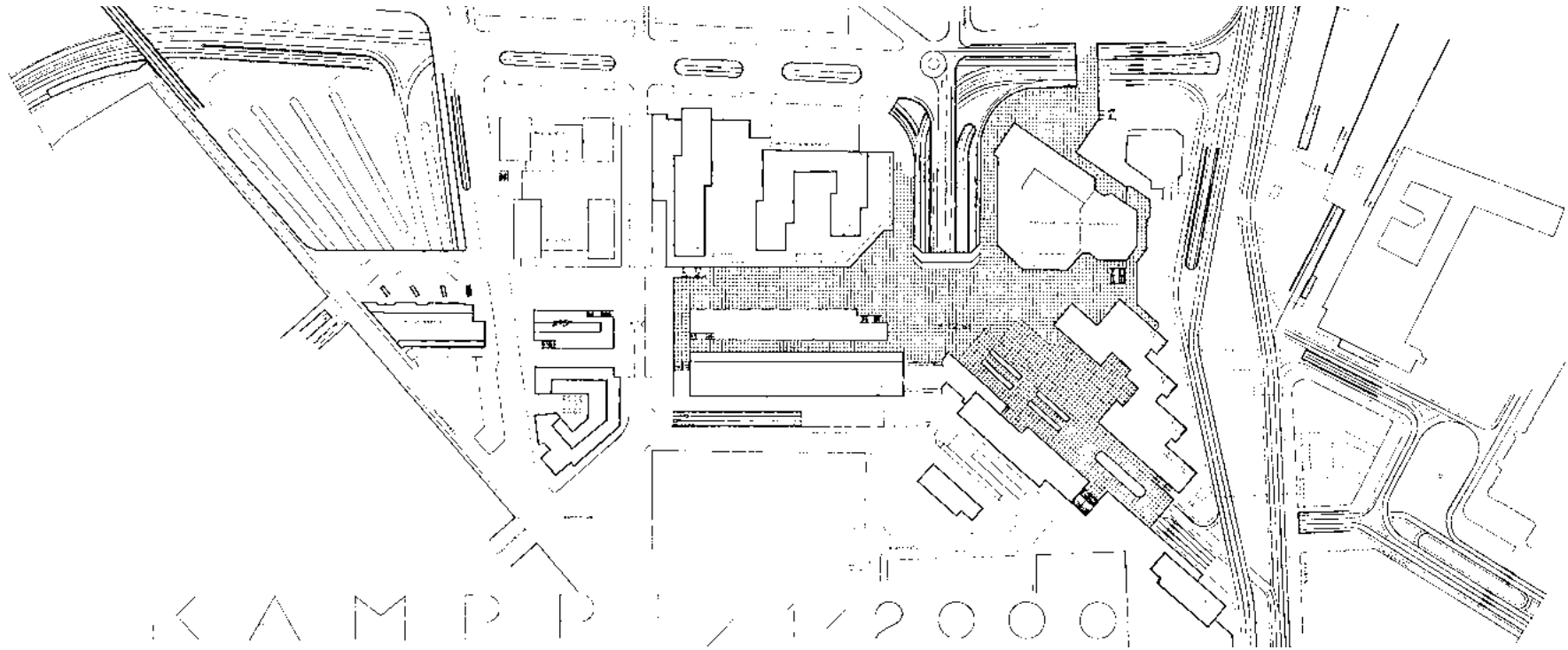
Fredrikinkatu 54 vuonna 1958. Valokuva Erik Friman, HKM



Fredrikinkatu 44 vuonna 1956. Valokuva Constantin Grünberg, HKM



Autotalo, Fredrikinkatu 1950 vuonna 1958. Valokuva Volker von Bonin, HKM



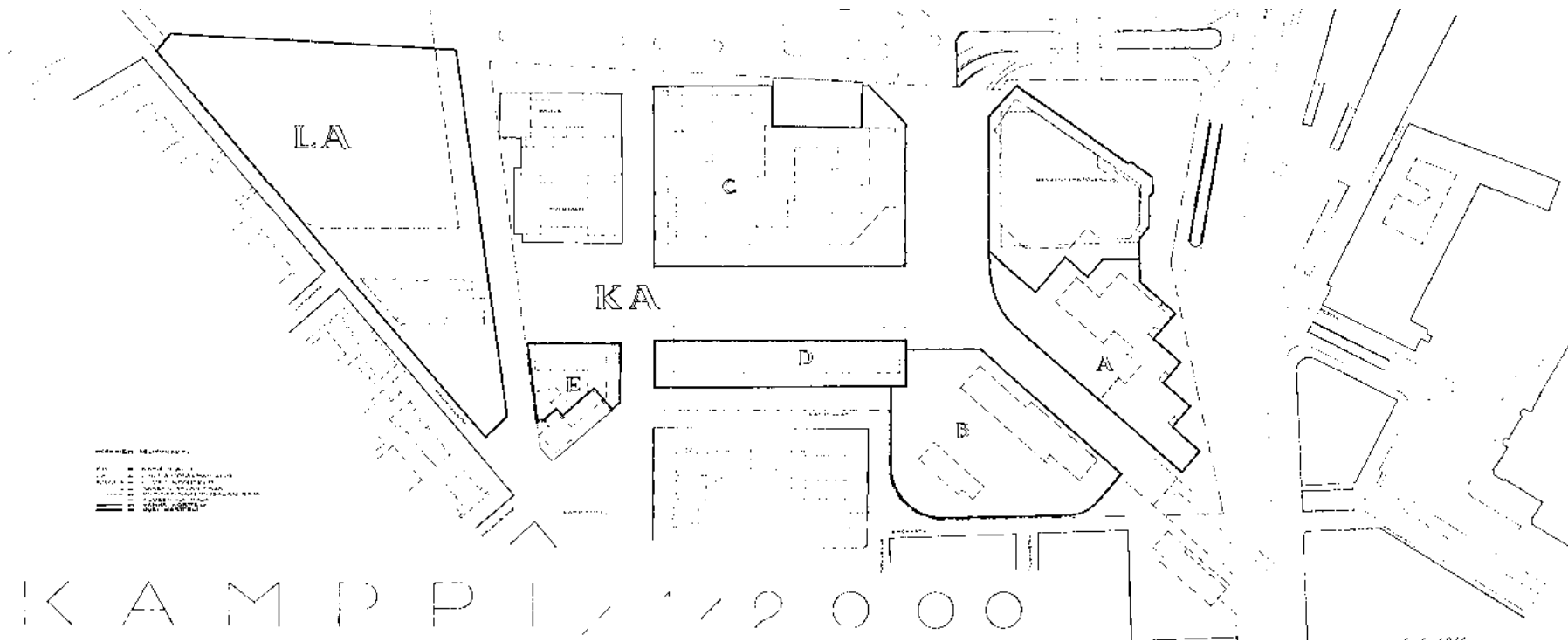
Alvar Aallon keskustasuunnitelman illustraatiokuva. Aallon visiossa Töölönlahden ranta olisi ollut varattuna julkisille rakennuksille ja Kamppi liike-elämän keskukselle. Lasipalatsin paikalle ja sen lähiympäristöön sijoitettaisiin 20-kerroksisia liikerakennuksia, jotka myötäilisivät Malminkadun ja Kaivokadun koordinaatioita ja muodostaisivat samalla visuaalisen päätteen Terrassitorille. Autotalo olisi säilynyt uuden kokonaisuuden osana. Sinettiarkisto.

Kamppi-Töölönlahden alueen suunnittelijaksi kutsuttiin 1960-luvun alussa akateemikko Alvar Aalto, joka oli osallistunut vuoden 1948 aatekilpailun tuomariston työhön. Helsingin keskustan asemakaavatoimikunnan toisessa mietinnössä vuonna 1966 todettiin, että toimikunta oli pitänyt välttämättömänä edelleen tutkia ja kehittää ensimmäiseen mietintöönsä sisällyntä ehdotusta Kampin alueen järjestelystä erityisesti rakennusten korkeutta, kerrosalan määrää, liikenneväyliä, pysäköimistöjä ja alueen rakentamiskustannuksia koskevien kysymysten osalta. Aallon suunnitelmaan suhtauduttiin hyvin myönteisesti:

”Akateemikko Alvar Aalto on ilmoittanut katsovansa, että Helsingin cityalue tarvitsee laajentumistilaa siitäkin huolimatta, että kaupallisia cityluonteisia ryhmiä syntyy myös Pasilan alueelle. Tämän vuoksi on Kampin aluetta käytettävä nimenomaan city- ja liikennetarkoituksiin. Po. alue on keskustan luonnollisin jatke ja rakentamalla se oikealla tavalla saadaan alue liittymään sekä uusiin että vanhoihin

liikenneväyliin. Lisäksi akateemikko Aalto on katsonut Helsingin uuden keskuksen, terrassitorin - Töölönlahden, toimivan oikealla tavalla vain silloin, kun sitä sivuaa kaupallinen cityalue. Näin ollen on uuden keskuksen kannalta välttämätöntä, että Kampin alue rakennetaan ehdotetulla tavalla. Kampin alueella on mahdollista saada aikaan ihanteellinen yhteys pysäköinti-, liikenne- ja toimistokerrosten välillä. Helsingin keskustan koko liikennetarkoituksen ratkaisuperiaate, liikenteen johtaminen sen sydänosista suoraan pääväylille, on toteutettavissa Kampin alueen ja Mannerheimintien nivelkohdassa edullisten korkeussuhteiden vuoksi.”

Mannerheimintien, Eteläisen Rautatiekadun, Runeberginkadun, Kampinkadun ja Simonkadun rajoittamalle alueelle suunniteltiin rakennettavaksi toimistotilaa 20 000 henkilölle, yhteensä yli 250 000 kerrosneliometriä. Toimikunta piti linja-autoaseman parhaana sijaintipaikkana Malminkadun, Runeberginkadun ja Eteläisen Rautatiekadun välillä olevaa aluetta.



Aallon keskustasuunnitelman toimintojen jakautuminen. KA: Kampin alue, LA: linja-autoasemakn alue, A-E: uusia kortteleita. Sinettiarkisto.

Kaupunkisuunnittelulautakunta totesi arkkitehtonisten syiden vaativan myös Kampin alueen rakentamista siten, että siitä tulee rakennustaiteellisesti hallittu kokonaisuus ja että se liittyy luontevasti vanhaan liikekeskustaan. Alueen rakentaminen siten, että ajoliikenne, pysäköinti ja jalankulku sijoittuvat eri tasoille, oli lautakunnan mielestä oikea ja välttämätönkin toimenpide. Erityisen ansiokkaana ratkaisuna pidettiin sitä, että alueen keskiosan ylätaso oli varattu tilavaksi liikerakennusten rajoittamaksi ostos- ja tapaamisaukioksi. Katujärjestelyjä ei kuitenkaan pidetty täysin tyydyttävänä. Aallon suunnitelma (1961 / 1965) jäi liian vaativien liikennejärjestelyjensä takia suurimmaksi osaksi toteutumatta.

Vuonna 1961 tehtiin päätös 1800-luvun lopulta peräisin olevien asemakaavojen uudistamisesta Helsingin niemellä sekä Töölön, Kallion ja Alppiharjun alueilla. Uudistuksen myötä tonttien tehokkuutta laskettiin jälleen, liikerakennustonttien rakennusoikeus laskettiin samalle tasolle ja koko alueella astui voimaan rakennus-

kielto. Vuonna 1969 muutettiin vuosikymmenen alussa tehtyjä rakennusoikeuden supistusohjeita, mutta rakennuskieltoa jatkettiin yhä. Alueen asumisedellytysten ylläpitämiseksi kaavoituksen uusiksi periaatteiksi todettiin vallitsevan kaupunkirakenteen säilyttäminen, jotta kaupunkikuva ja korttelien asuttavuus pysyisi entisellään. Kun rakennuskantaa uudistettiin käytännössä tonttikohtaisesti, ei aikaisemmin käytettyä laatimistapaa pidetty enää tarkoituksenmukaisena. Tämän takia ryhdyttiin laatimaan erityisiä korttelisuunnitelmia ja kaksitasoisia asemakaavamääräyksiä, joissa vanhan rakennuksen purkaminen johti pienempään sallittuun kerrosalaan. Kaavoihin lisättiin myös julkisivujen muutoksia estäviä suojelumääräyksiä.

Konttoreiden lisääntyminen, joka oli yksi keskustan merkittävimmistä muutostekijöistä 1960-luvulla, ajoi asukkaita keskustasta esikaupunkialueille ja naapurikuntiin. Uudelleenkaavoitus käynnistyi hitaasti, eikä rakennetun alueen kaavan laatiminen ollut yksinkertaista.



Vasemmalla: Kampintori vuonna 1963. Kuva Constantin Grünberg. HKM

Oikealla: Kampin pohjoisosa vuonna 1943. Suuri osa kasarmialueen vanhoista rakennuksista on vielä jäljellä Tennispalatsin koillis- ja kaakkoispuolella. Malminkadun ja Runeberginkadun välisellä alueella sijainnutta kaupungin ainespihaa laajennettiin vuonna 1914 koko nykyisen korttelin 179 laajuiseksi *"käytettäväksi niitä varastoja ja näiden yhteydessä olevia rakennuksia varten, joita rakennuskonttori, kaasulaitos ja vesijohtolaitos tarvitsevat"*. Kuvan keskellä on kolmiomainen Kampintori ja torin keskellä Magnus Scjerfbeckin vuonna 1883 suunnittelema pieni paloasema. Tarpeettomaksi käynyt rakennus purettiin 1960-luvun alussa.



Vasemmalla: Linja-autoasema vuonna 1967. Kuva: Constantin Grünberg. HKM

Oikealla: Kampin pohjoisosa vuonna 1964. Malminkadun pohjoispuolen ympäristö on selkeytynyt; viimeinen tiilirakenteinen kasarmirakennus, joka purettiin vuonna 1970, on vielä paikallaan Autotalon korttelin ja Sähkötalon välissä. Linja-autoasema ja siihen liittyvät rakennukset ja alueet täyttivät entisen kasarmialueen.





Kampin pohjoisosa vuonna 1988. Malminkadun ja Runeberginkadun välinen alue on raivattu, metroaseman sisäänkäynti on valmistunut Sähkötalon ja Autotalon väliin.



Kampin pohjoisosa vuonna 2021.

Kaupunginvaltuusto oli vuonna 1971 päättänyt metrolinjasta Hakaniemestä rautatieaseman kautta Kamppiin ja metroliikenne suunniteltiin alkavaksi vuonna 1982. Tieto tulevasta metroasemasta lisäsi Kampin houkuttelevuutta 1970-luvulla. Alueen osayleiskaava valmistui vuonna 1974 ja kaavoitetun alueen keskimääräiseksi tontti-tehokkuudeksi tuli 4.04.

Vuonna 1976 kaupunginvaltuusto hyväksyi kantakaupungin yleiskaavan, jonka mukaan kantakaupunkia, ydinalueita lukuun ottamatta, oli kehitettävä tiiviinä ja palvelutasoltaan hyvänä asuntoalueena. Kaavoitus tähtäsi erityisesti tonttien juridisen aseman sitomiseen asuntotonteiksi. Asukasluvun laskeminen oli siten mahdollista estää ja samalla parantaa edellytyksiä viihtyisän asuinympäristön ylläpitämiselle ja vanhojen rakennusten säilyttämiselle. Kaikkia asetettuja tavoitteita ei käytännössä saavutettu, mutta kantakaupungin konttoristumista onnistuttiin hillitsemään.

Pohjoisosan suurimittakaavainen rakennusvaihe

Voimatalo korvasi paikalla sijainneen puutalokorttelin ja Autotalo sijoittui entisen kasarmialueen kaupunkikuvallisesti sekavalle reuna-alueelle. Kampin kaupunkikuva muuttui myös Mannerheimintien alkupäässä, jonne rakennettujen liikerakennusten (Mannerheimintie 8, 10 ja 14) tieltä purettiin useita 1800-luvun kivitaloja. Rakennuttajat lunastivat uudisrakennuksia varten kaupungilta ylimääräistä rakennusoikeutta.

1970-luvun lopulla ja 1980-luvun alussa Kampin pohjoisosan suurimittakaavaiset liikerakennukset saivat asemakaavoissa lähes kokonaisen korttelin kokoisia tontteja, ja alueen luonne uutena liikekeskustana korostui entisestään. Ensimmäisenä valmistui Suomen Yhdyspankin liiketalo (Einari Teräsvirta 1975), seuraavaksi viereiseen kortteliin hotelli Presidentti (Jaakko Kontio/Seppo Kilpiä 1980) ja viimeisenä Graniittitalo (Kaija ja Heikki Siren 1985). Tennispalatsi säästyi purkavalta saneerauselta; tilalle suunnitellun uuden liikerakennuksen suunnitelmat eivät toteutuneet ja rakennus päätettiin suojella 1990-luvun puolella.

Vuonna 1982 järjestettiin suunnittelukilpailu alueen viimeisestä laajemmasta rakentamattomasta alueesta, ns. Kampin kolmiosta, jolla sijainnut kaasukello oli purettu 1960-luvulla. Forumin tilapäiseksi tarkoitettu yksikerroksinen rakennus Simonkadun

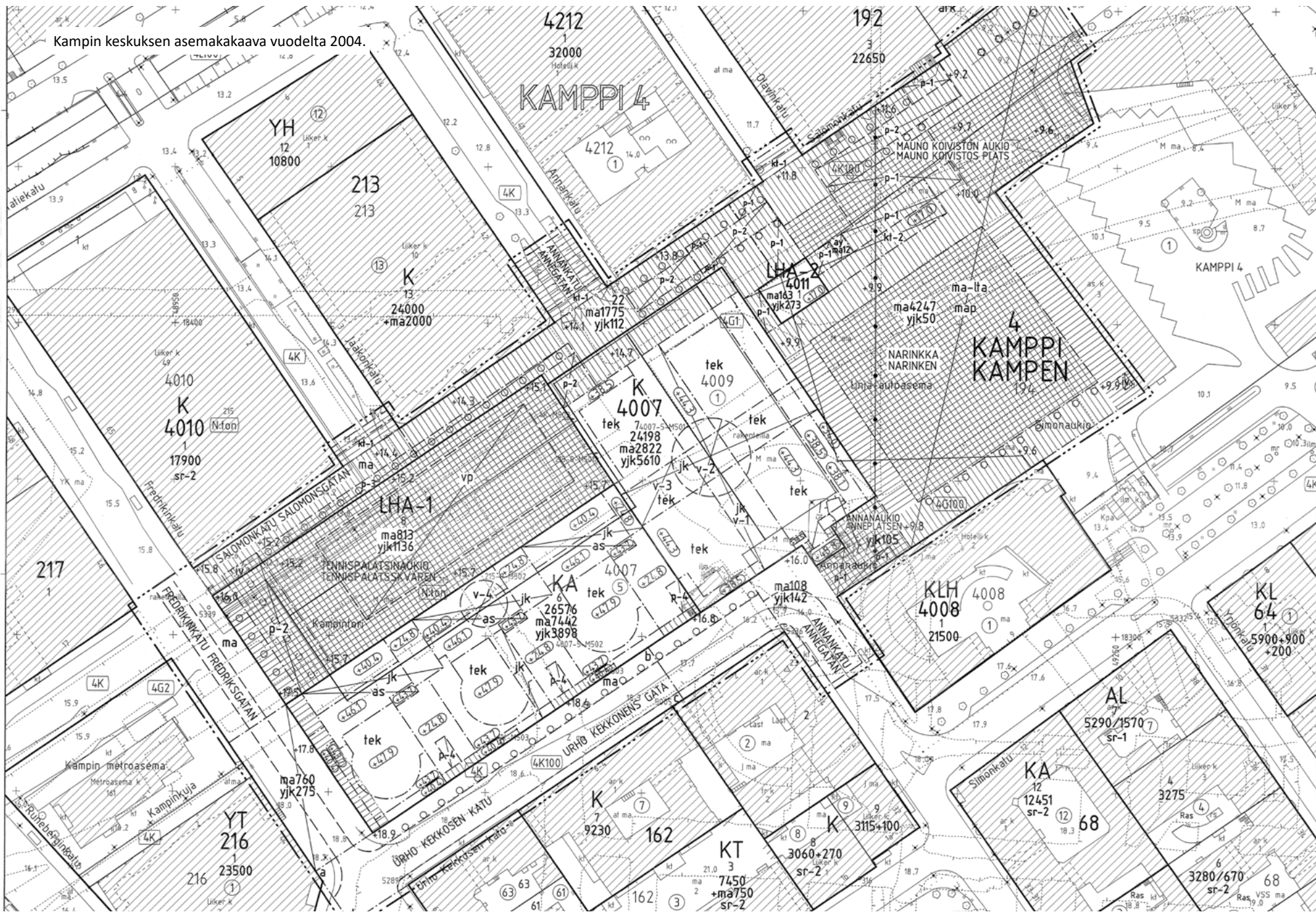
ja Mannerheimintien kulmauksessa purettiin ja sen paikalle nousut uusi kauppakeskus vuonna 1985.

Vuonna 1986 pidetyssä Kampin ja Töölönlahden alueen suunnittelukilpailussa ei vielä kukaan saavutettu toteuttamiskelpoista kokonaisratkaisua kaikkiin Kampin ja Töölönlahden alueen suunnittelukysymyksiin. Kilpailun tulosten pohjalta muotoiltiin osayleiskaava, joka hyväksyttiin vuonna 1991. Kiinteistötoimen apulaiskaupunginjohtajana vuosina 1991 - 2007 toiminut Pekka Korpinen otti tavoitteikseen ”matalan profiilin politiikan” ja ”askeltavan suunnittelun”. Kaupunkisuunnittelu eteni vuosituhannen vaihteessa asetettujen tavoitteiden mukaisesti hanke kerrallaan.

Kaupunki tilasi vuonna 1994 Simonkentän esisuunnitelman arkkitehti Norman Fosterilta. Tarkoituksena oli luoda idea, joka toimisi asemakaavoituksen innoittajana. Esisuunnitelman mukaan Simonkentälle oli suunnitteilla hotelli, liike- ja toimistotilaa, kauppahalli ja asuntoja. Hotelli valmistui vuonna 2000 Arkkitehtitoimisto HKP:n suunnittelemana.

Kampin keskus oli asemakaavan selostuksen (2003) mukaan tarkoitus kehittää ja liittää osaksi kävelykeskustan kaupunkirakennetta. Kaupunkikuvallisesti tavoitteena oli luonteva kaupunkimaisuus vaihtelevine tilasarjoineen ja elävine kadunvarsi-julkisivuineen. Alueen selkärangaksi muodostui Salomonkadun kävelykatu, jonka varteen Tennispalatsin edustalle muodostettiin uusi puistoaukio. Kampin keskuksen (Pekka Helin / Aki Davidsson / Juhani Pallasmaa / Marja-Riita Norri / Kirsi Leiman) valmistuminen vuonna 2006 päätti entisen kasarmialueen pitkän muutosprosessin. Kampin keskus on Anja Kervanto Nevanlinnan sanoin ”monumentti uuden vuosituhannen alun kiinteistösijoittamisen ajan hengestä”.

Satamaradan käyttötarve oli vähentynyt 1970-luvulta lähtien ja rataa ryhdyttiin vähitellen purkamaan. Useiden purkuvaiheiden jälkeen koko satamarata suljettiin vuonna 2009 ja ratakuilu muuttui kevyen liikenteen väyläksi. Kampin muutos- ja kasvuprosessi, joka 1800-luvun lopulla oli käynnistynyt alueen eteläosan puutalokortteleissa, tuli päätökseensä, kun Marian sairaalan alueen asemakaavamuuos valmistui vuonna 2020.



HELSINGIN KANTAKAUPUNKI - RAKENNUSJÄRJESTYKSET JA KAUPUNKIRAKENNE

Mikko Lindqvist / HKM

Urbanin ympäristön arvojen ylläpitämisessä rakennusjärjestysten tuntemus ja merkityksen tavoittaminen ovat tärkeitä. Yhtenäinen kaupunkikuva, sekoittunut kaupunkirakenne sekä piha- ja katurakentamisen suhde ovat tällöin erittäin tärkeitä kaupunkirakenteellisista tekijöistä.

Helsingin kivikaupungin yhtenäinen kaupunkikuva ja sen urbaani rakennustapa ovat syntyneet 1800-luvun lopulta 1960-luvulle asti vaikuttaneiden rakennusjärjestysten ilmentymänä. Rakennusjärjestysten keskeisiä määräyksiä olivat tontin tehokkuutta, rakennusala ja rakentamisen korkeutta koskevat säädökset. Rakennusjärjestys oli laadittu siten, että se takasi kunkin rakentajan rakennusoikeuden, siten ettei rajoitettu tai loukattu viereisten tai liittyvien tonttien etuja ja oikeuksia. Rakennusjärjestys nojasi asemakaavaan, ja nämä yhdessä tuottivat selkeän rajan kaupunkirakenteen ja sen ulkopuolisen ympäristön välille.

Rakennusjärjestykset 1800-luvun lopun Helsingissä seurasivat eurooppalaisia esikuvia. Erityisesti Helsingin vuoden 1895 asemakaava merkitsi mannermaisena rakennustavan vakiintumista Helsinkiin, eurooppalaisia esikuvia kuten Berliiniä, Tukholmaa tai Pariisia seuraten. Suurten eurooppalaisten metropolien esikuvat heijastuivat myös Pohjolaan. Tukholman vuoden 1876 rakennusjärjestys antoi yksityiskohtaisia kaupunkikuvallisia ohjeita rakentamisesta, mm. nurkkatornien muodostamiseen ruutukaavassa. Asemakaavassa katujen leveydeksi asetettiin 18 metriä, joka samalla määrittäi myös rakennusten korkeuden. 18m leveämmillä kaduilla rakennuskorkeus sallittiin kadun leveydeksi +1,5m. Kerroksia asuintaloissa sallittiin kuitenkin enimmillään viisi.

Helsingin 1800-luvun alun asemakaavasta löytyvät nupullaan olevassa muodossa korttelimatot, kaupunkiakselien selkärangat, rantakatujen, esplanadien, kaupunkipuistojen ja bulevardien urbaanit tunnuspiirteet. Pääkaupungin asemakaavaa täydennettiin vuoden 1875 asemakaavalla, joka laajensi näitä tunnuspiirteitä koko kaupungin kehitykseen. Myös Helsingissä rakennusjärjestykset soveltuivat nopeasti kehittyvän ruutukaavan rakentamisen ohjaukseen, ja tällainen vaikuttava ohjausväline saatiin vuoden 1895 rakennusjärjestyksestä.

Uuden rakennusjärjestyksen sallima rakennusoikeus asettui pikemminkin raskaaksi kuin kevyeksi rinnastettuna kansainvälisiin verrokkeihin. Rakentaminen tapahtui Helsingissä nopeaan tahtiin, mutta pienimittakaavaisesti. Suurkaupungin rakentui hitaasti, ja rakennusjärjestyksiäkin ehdittiin rakentamisen kestäessä reformoimaan haittojen vähentämiseksi. Lopulta Helsingistä muodostui pieni suurkaupunki, yhte-

näisen kaupunkikuvan täydentyessä lopullisesti jälleenrakennuskauden päättyessä 1950-60 –lukujen taitteessa.

Rakennusjärjestykset laadittiin yleisiksi ja kaikkia koskeviksi. Helsinkiläisissä olosuhteissa rakennusjärjestykset sisälsivät kuitenkin pitkään monia alueellisia poikkeuksia, joilla esimerkiksi kaupunkilaisten arvostamat puutarhakaupungit säilyttivät rakenteensa. Puutarhamaiset kaupunginosat saivat yleisestä poikkeavia määräyksiä esimerkiksi Kaivopuistossa, Eirassa ja Alppilassa. Rakennusjärjestysten soveltaminen ja soveltamatta jättäminen ylläpiti pitkään myös kaupungin sosiaalista hierarkiaa. Työväenkaupunginosat olivat lähtökohdiltaan matalammassa sosiaalisessa ja taloudellisessa asemassa, mistä johtuen niille ei pitkään edellytetty rakennusjärjestyksen mukaista kivitalojen rakentamista, vaan oletettiin niiden rakentuvan puurakennuksin. Näissä kaupunginosissa kaupunki vuokrasi tonttejaan vähäväkisille, tai rakentajille jotka tuottivat vähäväkisten asumista. Yleisen rakennusjärjestyksen mukaan rakennettavat tontit myytiin – siitä seuraavin eduin ja velvollisuuksin. Vuokratontteja rakennusjärjestys ei koskenut. Tästä avautuu myös eräs näkökulma kaupunkien puurakentamisen alhaiseen arvostukseen historiassa. Puutalot väistyivät myöhemässä vaiheessa, jolloin monet alkuperäisistä vuokratonteista myytiin rakentajille, rakennustavan muuttuessa samalla urbaaniksi, kaupunkirakenteellisen tasa-arvoisuuden toteutuessa.

Helsingin vuoden 1895 rakennusjärjestys merkitsi suurta muutosta aikaisempaan rakentamiseen tapaan, eikä muutos tapahtunut ilman julkista keskustelua ja intresien törmäystä. Helsingin pääkaupungin vanhin rakennusjärjestys oli empire-ajalta 1825, jonka jälkeen rakennusjärjestyksiä uudistettiin vuosina 1856 ja 1875. Perustavien uudistusten tapahtui vuoden 1895 rakennusjärjestyksessä, joka nyt edellytti kivirakentamista koko kaupunkikeskustassa (Albertinkadulta itään) sekä uutena elementtinä rakennusjärjestykseen tuodut rakentamisen tehokkuutta koskeneet määräykset ja rajoitukset. Aikaisempi rakennusjärjestys vuodelta 1875 ei sisältänyt määräyksiä rakentamisen korkeudesta, ja tätä puutetta korjaamaan asetettiin välittömästi uutta määräyskokonaisuutta valmisteleva komitea.

”Rajattomalla” 1880-luvulla, ennen uuden rakennusjärjestyksen hyväksymistä toteutuneet kivitalot seurasivat Helsingissä arkkitehtuuriltaan eurooppalaisen urbanin kaupunkirakentamisen ihanteita, johon suunnittelijoiden koulutus ja kulttuurinen lähtökohta luonnollisesti perustuivat. Esimerkkinä 1895 rakennusjärjestyksestä edeltävistä kohteista on vaikkapa ajan ikoninen Grönqvistin talo Esplanadilla 1870-80 –lukujen vaihteessa, joka loi mallin ja esikuvan koko Esplanadin muutoksille.

Vuoden 1895 rakennusjärjestys viitoitti kaupunkirakenteen kehitystä yleispätevässä mittakaavassa pitkälle tulevaisuuteen, koskien kaupunkirakennetta kokonaisuutena. Helsingin kaupunki kasvoi 1870-luvulta alkaen voimakkaasti, ja uudelle vuosisadalle tultaessa puhuttiin jo pienestä suurkaupungista. Vuoden 1895 rakennusjärjestys oli tämän mainesanan takana.

Kampin asemakaava oli vakiintunut jo ennen vuoden 1895 rakennusjärjestyksen asettamista. Alueen asemakaavat oli vahvistettu 1820-70 –luvuilla, aikana jolloin puurakentaminen oli edelleen vallitsevaa erityisesti laitakaupungissa. Kaupunkirakenteeseen vaikuttanut erityispiirre oli Kampin laitakaupungissa tiivistynyt tonttijako. Kalevankatu ja siitä pohjoiseen olevien kortteleiden tonttien mittakaava on pienempää kuin tonttien Kalevankadulta etelään. Laitakaupungin pienet tontit oli suunniteltu alueelle asettuneita vähävaraisia rakentajia ajatellen.

Piharakentaminen määritettiin rakennusjärjestyksessä kevyemmäksi kuin katurakennukset. Tässä luonnollisesti huomioitiin kaupunkirakenteen hierarkia, jossa katurakennukset olivat päärakennuksia. Määräykseen vaikutti myös vapaan tilan mittakaava, joka oli pihalla niukempi kuin kadun varrella. Olosuhteiden ero tuotti käytännössä sosiaalisen eron asumisen välillä; pihan puolelle avautuivat vähäisemmän väen asunnot ja toisarvoiset tilat, katurakennuksen saadessa sosiaalisesti korkeamman, edustavan statuksen.

Piharakentamiseen liittyvä merkittävä ilmiö ovat myös piharakennuksiin sijoittuneet teollisuus- ja tuotantotilat. Katu- ja piharakennuksia ei toteutettu välttämättä yhtenäisessä rakennusvaiheessa, vaan tyypillisesti piharakennukset saattoivat olla katurakennuksia vanhempia. Tällöin piharakennus saattoi olla teollisuus- ja tuotantotilaa, mikä sallittiin ruutukaava-alueella (ympäristöä tarpeettomasti kuormittamatta). Vasta tuotannon mittakaavan kasvettua ryhdyttiin myös katurakennuksia rakentamaan tuotantotiloiksi 1900-luvun alussa. Uudet kadunvarren teollisuusrakennukset edellyttivät niiden arkkitehtuurin kehittämistä; tuotantorakennusten eleetön rakennustapa ei enää urbaanissa kontekstista ollut kaupunkikuvallisesti suotavaa. Kampissa erityisesti läntisissä kortteleissa kokonaisvaltainen uudistuminen tuotantotiloiksi tapahtui, vanhemmissa itäisissä kortteleissa säilyi sekoittuneita asuin- ja tuotantotilojen tontteja.

Tasavallan aikana tonttien haitallisena nähtyä piharakentamisesta ryhdyttiin rajoittamaan jo vuonna 1917 vahvistetussa Helsingin rakennusjärjestyksessä, jolloin uusissa asemakaavoissa ryhdyttiin edellyttämään rakennusrajojen määrittelyä. Tällä

tavoin 1920-luvun alusta käytännössä uusilla kaava-alueilla suljettiin pois piharakentaminen, esimerkkinä Etu-Töölössä, mikä oli myös linjassa samanaikaisen eurooppalaisen kaupunkirakentamisen ihanteiden kanssa. Näin pyrittiin rakentamaan sosiaalisesti tasa-arvoisempaa ja terveellisempää kaupunkia. Aikaisemmin kaavoituilla ja rakennetuilla alueilla rakennusjärjestyksen mahdollisuudet jäivät edelleen kuitenkin vaikuttamaan.

Rakennusjärjestykset ja rakentamisen tehokkuus (kivirakentaminen)

Rakentamisen tehokkuutta ryhdyttiin Helsingin ruutukaava-alueella ohjaamaan ja rajaamaan vuoden 1895 rakennusjärjestyksessä. Muutoksia määrityksiin tehtiin myöhemmin uusituissa rakennusjärjestyksissä, ensin rakentamista tehostaen, mutta myöhemmin 1900-luvulla tehokkuutta laskien. Keskeiset tonttitehokkuutta määrittäneet tekijät olivat rakennusten korkeus ja kerrosmäärä, sekä tontin sallittu rakennusala.

Vuoden 1895 rakennusjärjestys mahdollisti tontin rakentamisen 2/3 sen alasta. Kulmatontilla sallittiin tehokkaampi 4/5 rakentaminen, kolmen kadun terävällä kullamalla peräti 5/6. Määräyksissä esitettiin myös erillinen keskusta-alue, jolla sallittiin yleisesti tiiviimpi rakennusala 3/4 tontin pinta-alasta. Vapaan piha-alueen koko tuli tontilla olla kuitenkin vähintään 150 m², samalla piha-alueen vähimmäisleveys katurakennusta vasten vähintään 9 metriä. Katurakennuksen korkeus määriteltiin viereisen kadun leveydeksi +2,5 metriä. Korkein rakentaminen sallittiin yleisten paikkojen (torien ja aukoiden) äärellä tai tonteilla joiden eteen sijoittui istutettu tontinosa, joilla sallittiin korkeimmillaan 23m korkea rakentaminen. Piharakennusten suurin korkeus oli 13 metriä, tosin katurakennuksen korkeus sallittiin 10m matkalla myös katurakennuksiin liittyvissä pihasiivissä. Korkein kerrosmäärä 5 sallittiin keskustassa, muiden katujen varrella sallittujen kerrosten määrä oli 4.

Vuonna 1917 uusitussa rakennusjärjestyksessä rakentamisen tehokkuus tontin rakennusalan osalta säilyi samana kuin vuoden 1895 määräyksissä. Rakentamisen korkeus kuitenkin nostettiin, avointen paikkojen katurakennuksissa metrillä +24m, muualla sallittiin enintään 21m korkeat katurakennukset. Rakentamisen kerrosmäärä esitettiin nyt kerroskorkeuden jakomääränä, jonka perusteella katurakennusten kerrosmääräksi nousi enimmillään kuudeksi, 21m korkeissa rakennuksissa viideksi, ja piharakennuksissa kolmeksi. Näin sallittu kerroslukumäärä nousi katurakennuksissa yhdellä, aikaisempaan rakennusjärjestykseen verrattuna. Määräyksissä oli tämän lisäksi ullakkorakentamista koskeva poikkeus; mikäli yksi katurakennuk-

sen huonekorkeuksista oli 2,7m korkea (normaali 2,9m), sallittiin kerrosmäärän nostaminen vielä yhdellä, korkeissa rakennuksissa siis 7 ja normaalikorkuisissa 6, piharakennuksissa 4. Tämän lisäksi myös puurakenteisille ullakoille sallittiin asuin-tilojen rakentaminen, mikäli ”tulenvaaran varalta ryhdytään varokeinoiniin”. Näin asuinrakennuksiin toteutettiin hallittuja ullakkoasuntokerroksia, arkkitehtonisesti selkeästi määritetyn räystäslistan yläpuolelle – katteeltaan puurakenteisina ja ilman käyttöullakkoa. Nämä ylimääräiset ullakkokerrokset näkyvät julkisivussa erillisinä ullakkovyöhykkeen attikakerroksina. Vuoden 1917 rakennusjärjestys edellytti uusissa asemakaavoissa rakennusrajojen määrittelyä, jolla puututtiin erityisesti piharakentamiseen. Rakennusjärjestyksen määräyksissä mahdollistettiin myös kaupunkirakenteen vaihtelu, yhtenäisen, erillisen ja puolierillisen rakennustavan malleilla, mikä oli tulevaisuuden rakennustapaa luotaava elementti, joka ilmenee erityisesti Taka-Töölön rakenteessa. Vuoden 1917 rakennusjärjestys samanaikaisesti lisäsi rakentamisen tehokkuutta, mutta toisaalta rakennusrajojen määrittelyllä pyrki hallitsemaan muutosten vaikutuksia uusissa kaupunginosissa, rajaamalla pois epätoivottavia piharakennuksia.

Rakennusjärjestyksen uudistamisen tarpeet tunnistettiin heti itsenäisyyden ajan alussa, ja uutta rakennusjärjestystä valmistellut komitea asetettiin jo vuonna 1923. Rakennusjärjestystä tarkistettiin vuonna 1929, mutta uudistettu rakennusjärjestys saatiin vasta vuonna 1945, yli 20 vuoden valmistelun jälkeen, yhteiskunnallisesti uudessa, modernissa tilanteessa.

Vuoden 1945 rakennusjärjestyksessä tonttien sallittua rakennusalaa pienennettiin aikaisemmasta, modernin kaupunkisaneerauksen tavoitteissa. Välitonttien rakennusalaa pudotettiin uusissa määräyksissä tiiveyteen 1/2 (aikaisemmin 2/3), kaikilla nurkkatonteilla oli jatkossa tiiveys 3/4 (aikaisemmin 4/5 tai 5/6). Aikaisemman raskaamman rakentamisen keskusta-alueen (kaupunginniemi Rautatiekadulta etelään) tiiveys oli laskettu vielä yleismääräystä matalammaksi 2/5, sekä nurkkatonteilla 2/3. Uusilla asemakaavaan otetuilla alueilla, esim. Hermannissa, Reijolassa ja Ruskeasuolla, sai tontin rakentaa 1/3 pinta-alasta. Yksinomaan liikerakennukseksi rakennetulla tontilla sai rakennettu ala olla edellä mainittuja arvoja suurempi, kuitenkin palosammutus ja tilojen valaistus turvaten. Rakennuskorkeus asemakaava-alueella sai olla vanhaan tapaan 24 tai 21 metriä. Uusilla asemakaava-alueilla rakennusten korkeus rajattiin 12 metriin. Kerrosmäärästä ei asetettu sitovia lukumääriä, vaan ohjaava tekijä oli asuinhuoneen korkeus, vähintään 2,7 metriä. Pihojen rakentamiseen suhtauduttiin käytännössä kielteisesti; säännöksi määrättiin, ettei minkään rakennusosan korkeus saanut ylittää etäisyyttä vastapäiseen rakennukseen – ei kadun eikä pihan puolella. Näin luovuttiin katu- ja piharakennusten välisestä hierarkiasta, ja kaikilla rakennusosilla tuli olla samat olosuhteet, mikä käytännössä huomattavasti

vaikutti piharakennusten toteutettavuuteen.

Vuonna 1955 uudistetussa rakennusjärjestyksen määräyksiä rakentamisen tiiveydestä väljennettiin edelleen. Kulmatonttien raskaana pidettyä rakennusoikeutta vähennettiin 2/3 tontin alasta (aikaisemmin 3/4), välitonttien rakennusalan 2/5 säilyi edelleen. Kaikissa tapauksissa sai rakennettu kerrosala olla kuitenkin enintään kaksinkertainen tontin alaan nähden ($e=2$). Uusi kerrosala sai tästä huolimatta olla joka tapauksessa 2/3 viimeksi määräyksissä voimassa olleesta määrästä. Tämän voi katsoa ennakoivan tulevien 1970-80 –lukujen ns. kaksitasokaavojen laskettua rakennusoikeutta. Korttelikaupungin rakentamista edistävien instrumenttien rinnalla 1950-luvun puolivälissä luotiin myös lainsäädännön välineet nykyaikaiselle kunnallisesti määritetylle rakennussuojelulle, joka kuitenkin vielä pitkään jäi voimattomiksi modernismin kaupunkiudistusten rinnalla.

Ruutukaavaa koskevia rakennusjärjestyksiä pidettiin sodan jälkeisenä aikana yhä ajankohtaisina, sillä ruutukaavan täydentäminen kivirakennuksin (monin paikoin puurakennuksia korvaamalla) jatkui Helsingissä yleisesti 1940-60 -lukujen välillä. Kriitikot pitivät kuitenkin 40-luvun puheenvuoroissaan uuden rakennusjärjestyksen asetuksia ”laillistettuna slummirakentamisena”, niin kielteisenä korttelikaupungin luoma rakenne sosiaalisesta ja terveydellisestä näkökulmasta nähtiin, samalla omatuntoa kolkutti vielä eurooppalaisessa vertailussa todettu raskaan rakentamisoikeuden menneisyys. Piharakennusten rakentaminen oli esimerkiksi Saksassa kielletty lailla jo vuonna 1925. Tässä suhteessa Helsingin rakennusjärjestysten jatkuvuus 1800-luvun lopulta aina 1960-luvun murrosvaiheeseen saakka oli historiallinen anakronismi. Helsingissä korttelikaupungin modernisointi ja kaupunkisaneeraus toteutui tontti- tai korttelikohtaisina hankkeina, esimerkiksi Kampin puurakennusten ”saneeraus” modernein rakennuksin ja Kampin uusien puistojen rakentaminen (Lasstenlehdonpuisto, Köydenpunojanpuistikko). Eurooppalaisen urbanismin perinnettä säilyttäneen korttelikaupungin arvo ja merkitys nähdään kuitenkin tämän päivän näkökulmasta korkeana, ja sen tiiveys kokonaisuutena katsoen koetaan hallittuna ja tasapainoisena.

Rakennusjärjestysten rooli korttelikaupungin rakentamisen ohjauksessa päättyi vuoden 1963 rakennusjärjestyksessä, jolloin periaatteet muuttuivat olennaisesti aikaisemmasta. Kaupunkirakennetta tarkasteltiin uudessa rakennusjärjestyksessä pääosin oikeudellisesta, prosessin näkökulmasta. Fyysisen rakenteen osalta määräykset koskivat enää lähinnä julkista tilaa ja rakenteen liittymistä siihen, esimerkiksi erkereiden mitoitus ja sijoittelua sekä aitaamista. Rakentamisen ohjaus siirtyi rakennusjärjestyksiltä asemakaavoihin, ja rakennusjärjestyksin ohjattu kaupunkirakentaminen päättyi.

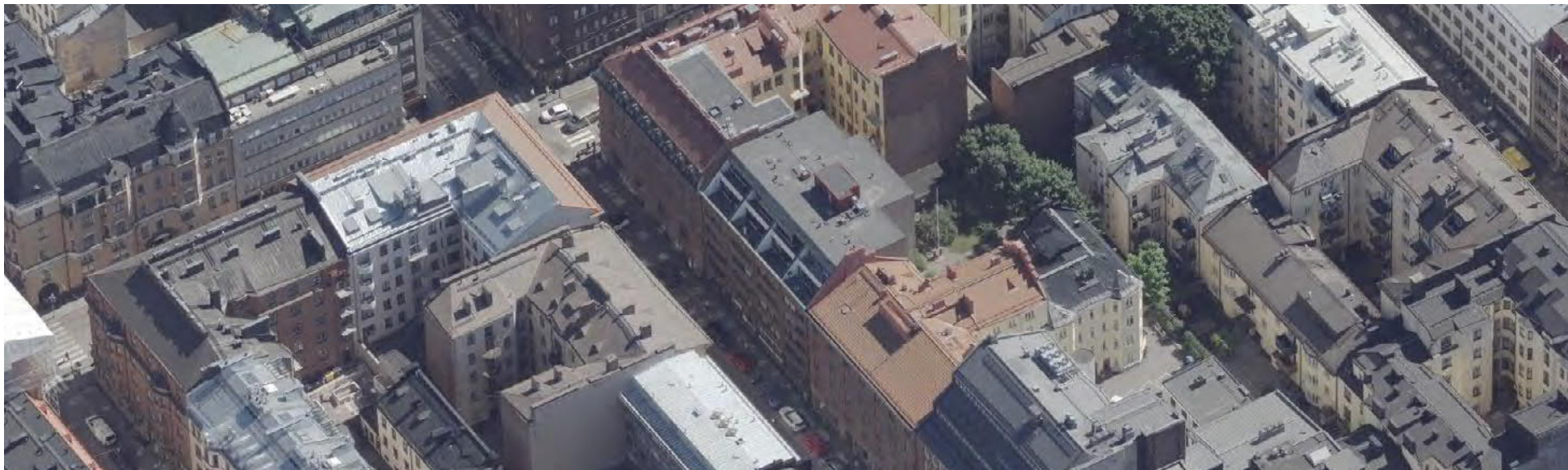
Teollisuusrakennus korttelin sisällä: Köydenpunojankatu 2a, entinen Sandvikens Ab:n puusepäntehtaan makasiini (Theodor Höijer 1891).



Teollisuusrakennus katukuvassa: pienteollisuustalo, Kalevankatu 31 (Ragnar Westman 1937).



KORTTELIT



Kamppi on muiden Helsingin vanhimpien kaupunginosien tavoin ruutukaavakaupunkia, jonka kaupunkikuvaa hallitsevat umpikorttelit. Kortteleiden mittasuhteet ja tonttijako ovat vaihdelleet, ja alkuperäisten puurakennusten tilalle rakennettujen korkeampien kivitalojen sisäpihat ovat tiiviitä ja monimuotoisia. Harvalukuiset poikkeukset umpikorttelimallista edustavat modernismin eri vaiheita.

Kortteli 69 (Leivonen) kuuluu Kampin vanhaan kaava-alueeseen; asemakaava vahvistettiin 23.8.1836. Puurakennuskanta korvautui kivirakennuksilla kahdessa vaiheessa 1880- ja 1890-luvuilla sekä 1920-luvun jälkipuoliskolla. Pihojen ahtaus johtuu pienistä neliömäisistä tonteista, joilla ensimmäisessä rakennusvaiheessa oli pääasiassa yksikerroksisia puisia asuinrakennuksia.



Korttelin 156 (Uikku) asemakaava vahvistettiin 19.5.1875. Kortteli oli ehdolla kuumetautisairaalan sijoituspaikaksi, mutta sen kaksitoista asuintonttia todettiin niin arvokkaiksi, että hankkeesta luovuttiin. Kampin väkiluvun kasvu oli suurimmillaan 1800-luvun lopulla, ja asuinhuoneistojen lukumäärä matalissa puutaloissa oli kasvanut huomattavasti. Suurin osa korttelin nykyisistä rakennuksista on rakennettu 1920-luvulla.

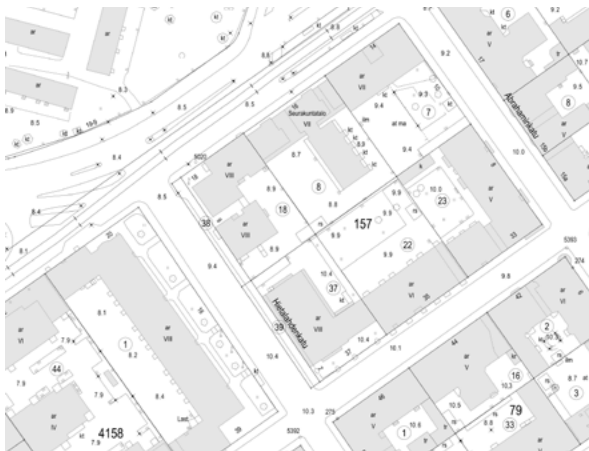


Korttelin 84a (Kameelikurki) asemakaava ja tonttijako vahvistettiin 22.2.1934. 84a on Kampin ainoa puhtaasti funktionalistinen kortteli: avoimet ja valoisat pihatilat muodostuvat yhdesuuntaisten lamellitalojen väliin. Rakennukset ovat 1930-luvulta lukuun ottamatta Albertinkadun ja Uudenmaankadun kulmassa olevaa 1950-luvun liikerakennusta, joka korvasi paikalla olleen vanhan tislamon.





Korttelin 157 (Leppälintu) alkuperäinen asemakaava on 1870-luvulta. Birger Brunila oli luonostellut Hietalahdenkadun leventämistä jo 1920-luvun lopulla, mutta muutos ei toteutunut. Korttelin lounaissivun ja viereisen kortteli 158:n koillisivun hahmo perustuu 1940-luvun lopun kaavamuutoksiin. Sodanjälkeisen kaupunkisaneerauksen hengessä korttelin kulmat vedettiin sisään ja niiden eteen sijoitettiin istutettavat alueet. Pihatila on korostetun epäsäännöllinen ja avoin.



Kortteli 164 (Västäräkki) muodostettiin asemakaavan muutoksella vuonna 1976. Aikaisemman korttelin (166) itäosa muodostettiin kolmiomaiseksi puistiksi ja avonainen korttelirakenne muutettiin umpinaiseksi yhdistämällä uusi rakennusala vuonna 1953 valmistuneeseen kerrostaloon.



Kortteli 179 (Helmikana) oli 1980-luvulle saakka jäsenymätöntä varastoaluetta, jossa oli säilynyt Turun kasarmiin kuulunut tiilirakennus (nk. Plevna) ja 1900-luvun alussa rakennettu kaasukello (kuva sivulla 25). Umpikortteli, joka toteutettiin Helsingin kaupungin vuosina 1982-1983 järjestämän suunnittelukilpailun voittaneen ehdotuksen mukaisesti, noudattaa kantakaupungin tiivistämisen 1970-luvun kuluessa muotoutuneita periaatteita: rakennuksilla on yhtenäinen räystäslinja, selkeä ulkoinen hahmo ja laaja yhteinen pihatila.

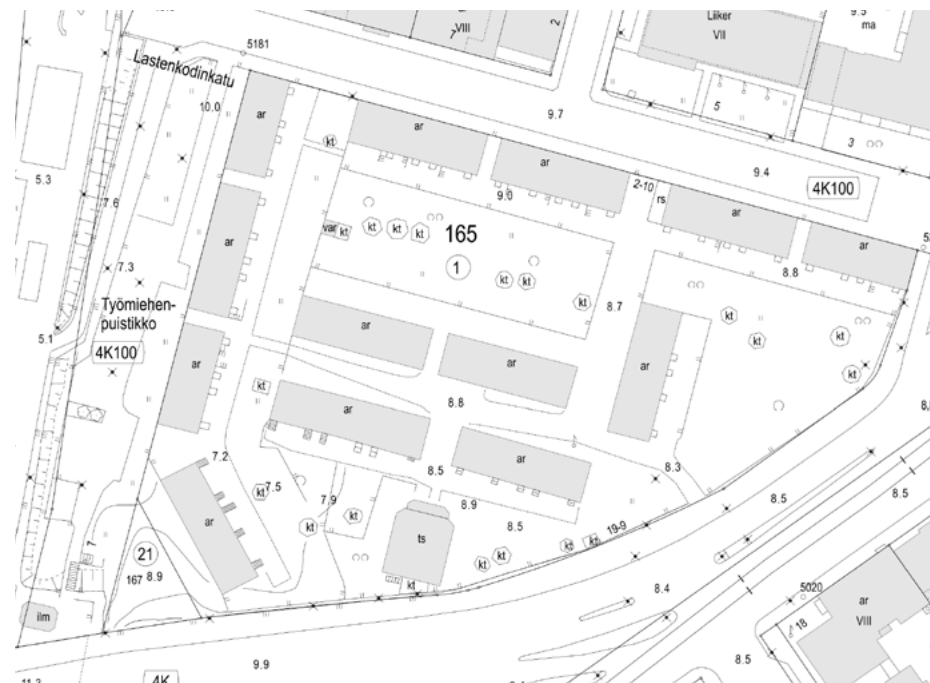


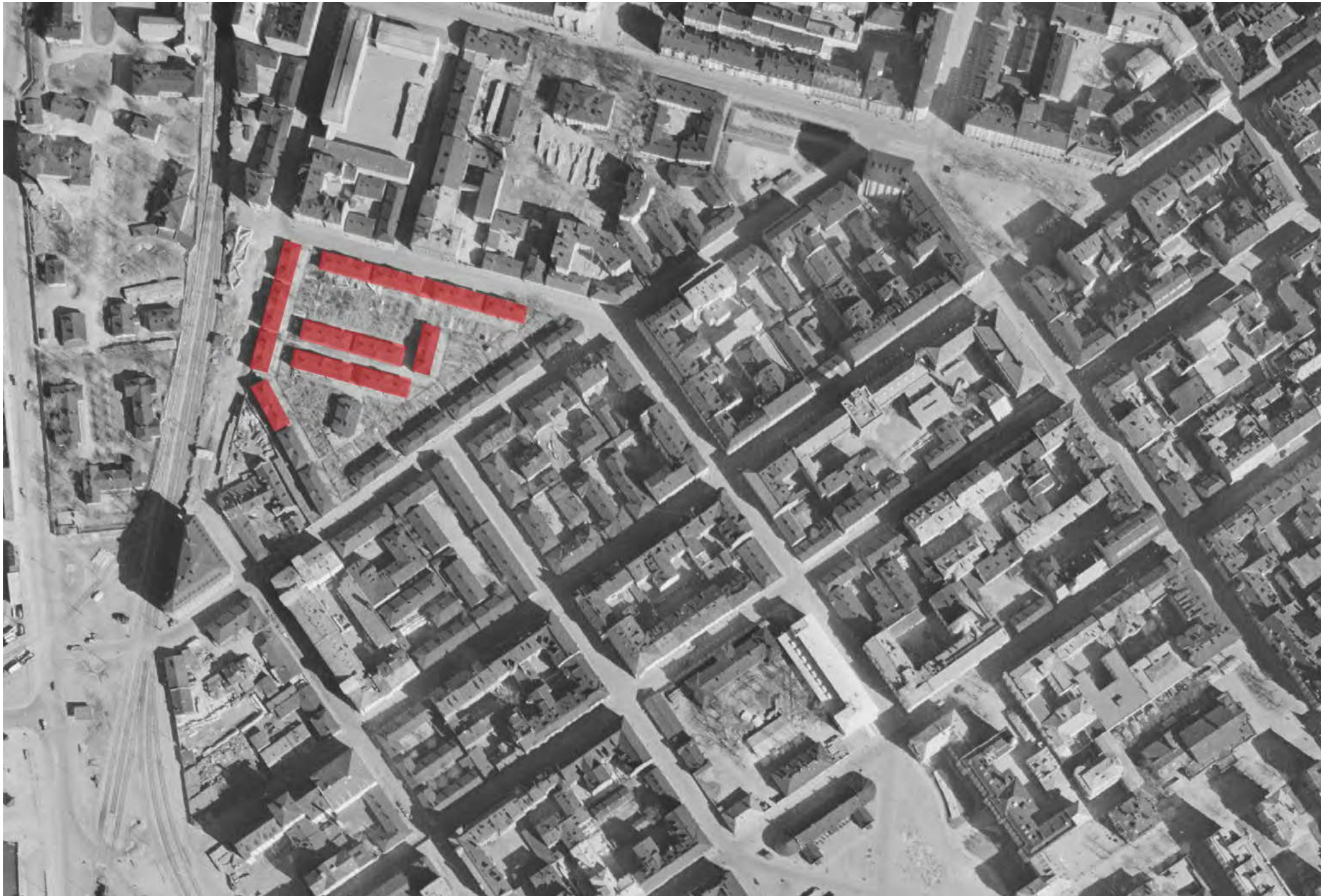


Vasemmalla ylhäällä: Ruoholahdenkatu 9-17:n rakennukset vuonna 1954. Talot purettiin 1960-luvulla. Vasemmalla alhaalla: Kampin länsiosan puukortteleita vuonna 1950. Etualalla Eerikinkatu 39. HKM

Viereinen sivu: Ilmakuva vuodelta 1943. Kampin länsiosan tiiviisti rakennetut ja matalat puutalokorttelit Ruoholahdenkadun varrella ovat vielä alkuperäisessä laajuudessaan. Kuvan yläosassa keskellä näkyy lastenkoti, joka purettiin 1970-luvulla Malminrinteen jatkeen tieltä. Nykyisessä korttelissa 165 säilyneet 1800-luvun asuinrakennukset on merkitty punaisella.

Alla: Kortteli 165 (aikaisemmin 167a) muodostettiin alun perin asemakaavan muutoksella vuonna 1887. Alkuperäinen tonttijako on samalta vuodelta. Asemakaavan muutoksia on tehty vuosina 1934, 1953, 1955, 1970 ja 1981. Constantin Kiseleffin suunnittelemissa, 1880-luvun alussa valmistuneista kahdestakymmenestä talosta on nykyisin jäljellä 13.





KORTTELEIDEN SISÄPIHAT

Kampin järjestelmällisen katuverkoston rajaamien kortteleiden suorien katujulkisivujen taakse kätkeytyy korttelipihojen monipuolinen maailma. Sisäpihojen arkkitehtuuri poikkeaa jonkin verran kadun puolen arkkitehtuurista: rakennuksissa on pihan puolella paljon pihasiipiä ja erillisiä piharakennuksia, joiden vaihtelevat korkeudet ja kattomaisemat luovat pihaille erityistä sisäpihatunnelmaa. Kortteleiden sisäosien rakenteesta on selkeästi luettavissa eri aikakausien erilaiset rakennusjärjestykset, joita on aikanaan tulkittu hyvinkin kirjaimellisesti.

Historia

1800-luvun puolessa välissä Kamppi koostui vielä lähes kokonaan yksikerroksisista puurakennuksista. Kadun varressa oli yleensä asuinrakennus ja tontin takaosissa oli pienempien apurakennusten rajaama suljettu pihapiiri, jossa saatettiin aina 1870-luvulle asti pitää jopa lehmiä.

Kaupungin väkiluvun kasvaessa yksikerroksiset puutalot korvautuivat vähitellen 1860-luvulta lähtien tehokkaammilla, kivirakenteisilla kerrostaloilla. Kerrostalojen laajamittaisempi rakentaminen oli mahdollista luontaistalouteen liittyvien piharakennusten käytyä tarpeettomaksi. Joillakin tonteilla rakennettiin ensin takapihalle vuokrakerrostalo, josta saaduilla vuokratuloilla rakennettiin myöhemmin kadun varteen näyttävämpi kerrostalo. Tämän seurauksena Kampissa on joitakin tontteja, joissa piharakennus on kadun varren rakennusta vanhempi. Suurin osa alkuperäisistä puutaloista purettiin tehokkaamman rakentamisen tieltä viimeistään 1960-luvulla.

1800-luvun lopussa asemakaava ei vielä ohjannut rakentamista niin tarkasti kuin nykyään, siinä lähinnä määriteltiin katuverkosto ja tonttijako. Nykyäänkin pitkälti voimassa oleva tonttijako on peräisin ajalta, jolloin Kamppi koostui vielä yksikerroksisista puutaloista. Kerrostalojen rakentamisen myötä matalille puutaloille suunnitellut pienet ja kapeat tontit johtivat pimeisiin olosuhteisiin tontin sisäosissa.

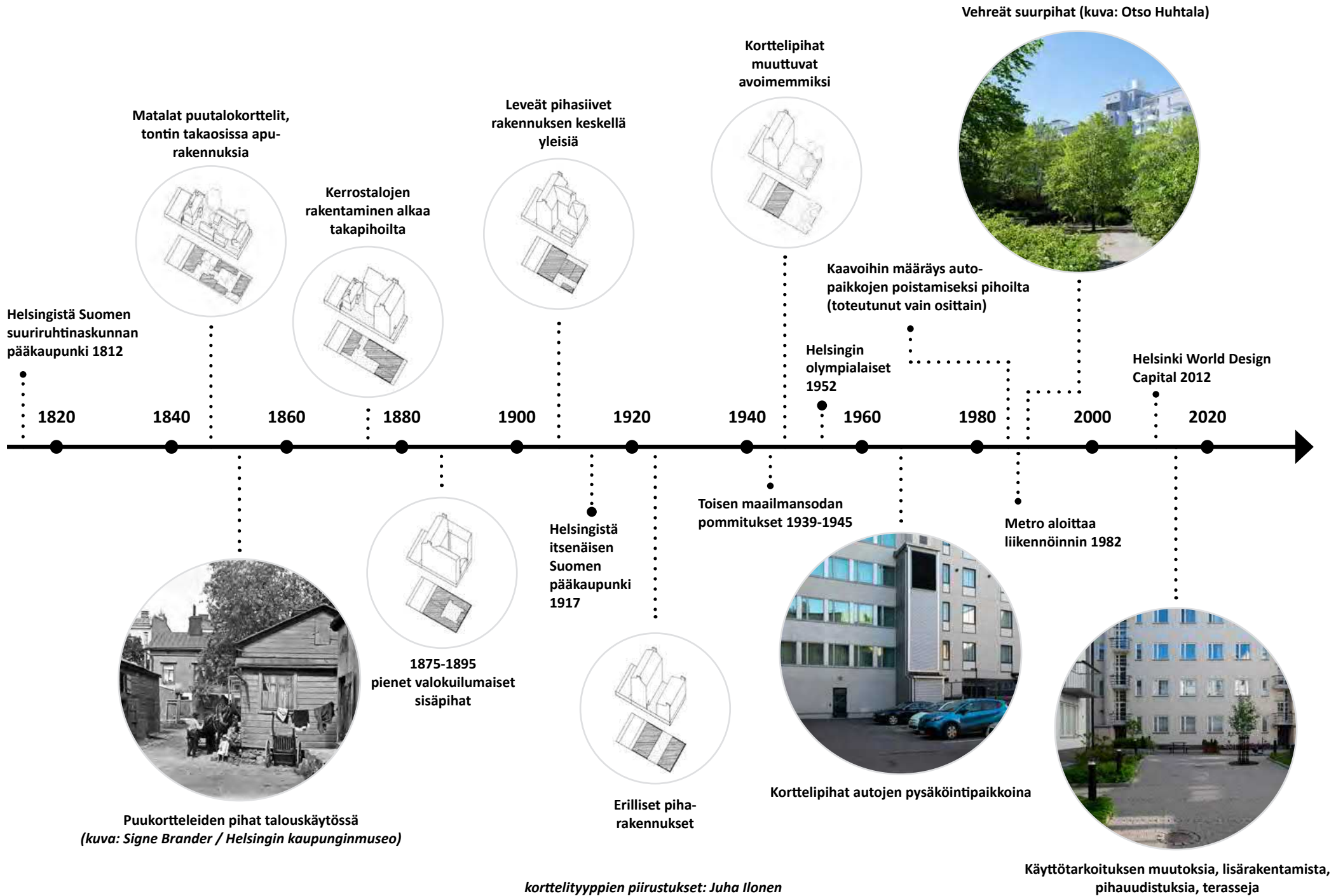
Yksittäisten rakennusten rakentamista ohjattiin rakennusjärjestyksellä. Etenkin ensimmäisten kerrostalojen rakentamisen aikaan vuosina 1875-1895 voimassa ollut rakennusjärjestys johti pieniin, valokuilumaisiin sisäpihoihin. Liian tehokkaaseen kerrostalorakentamiseen puututtiin vuoden 1895 uudistetussa rakennusjärjestyksessä, jonka myötä esimerkiksi pihasiipiä ei enää saanut rakentaa täyskorkeina

tontin sisäosiin asti. Tämän käytännön jäljiltä Kampissa on useita rakennuksia, joissa pihasiipi madaltuu korttelin sisäosiin päin.

Rakennusjärjestys uusittiin jälleen vuonna 1917, mutta muutokset edelliseen rakennusjärjestykseen jäivät vähäisiksi. Tonttien väljyyttä lisättiin entisestään vuoden 1945 rakennusjärjestyksessä, mutta rakentamista pidettiin edelleen yleisesti liian tehokkaana. Uudet kaupunkisuunnittelun ihanteet, kuten väljyys ja valoisuus, johtivat kuitenkin vähitellen ensin kokonaan erillisiin pihasiipiin ja lopulta täysin avoimiin sisäpihoihin. Rakennusjärjestyksen merkitys tontin rakennusoikeutta ja tehokkuutta ohjaavana työkaluna päättyi vuoteen 1963, josta eteenpäin rakennusoikeus on määrätty asemakaavassa.

Henkilöautojen yleistyttyä 1960-luvulla sisäpihoja alettiin käyttää parkkipaikkoina. Koko pihan laajuiset asfalttikentät autojen pysäköintiä varten olivat yleisiä erityisesti uusien liikerakennusten tonteilla. 1970-luvun lopusta lähtien autopaidat on määrätty sijoitettavaksi maan alle, minkä lisäksi osa tontin pihamaasta on määrätty jätettäväksi täysin maanvaraiseksi. Tämä on kuitenkin toteutunut lähinnä uuden rakentamisen myötä kokonaan uusissa kortteleissa. Sisäpihojen viihtyisyyteen alettiin kiinnittää enemmän huomiota 1980-luvulta eteenpäin ja tämän jälkeen rakennetuissa kortteleissa korttelipihat ovatkin huomattavasti väljempiä ja vehreämpiä.

Monien pihojen viihtyisyys on lisääntynyt 2000-luvulla, kun pihojen olosuhteisiin on edellytetty parannuksia esimerkiksi ullakkoasuntojen rakentamisen yhteydessä. Tällaisia parannuksia ovat esimerkiksi ylimääräisten autopaidkojen poistaminen ja istutusten lisääminen. Sisäpihojen rakennuksia on myös muutettu muista käyttötarkoituksista (takaisin) asuinkäyttöön.



korttelityyppien piirustukset: Juha Ilonen



Korttelipihat nykyään

Suurin osa Kampin rakennuksista on rakennettu n. 1890-1940 välisenä aikana, jolloin rakennusjärjestys salli melko tiiviin rakentamisen. Tämän seurauksena korttelit ovat pääsääntöisesti melko täyteen rakennettuja ja yksittäisten tonttien piha-alueet jäävä usein pieniksi. Eri tonttien pihat on erotettu toisistaan näkymät estävillä muureilla. Suurin osa korttelipihoista on lukittujen porttien takana eivätkä ne näin ollen ole yleisessä käytössä.

Yleisesti kortteleiden sisäosien arkkitehtuuri on laadukasta, mutta pihasiivet ja -rakennukset on kuitenkin oman aikansa mittapuulla rakennettu vaatimattomammin kuin kadun puolen päärakennukset. Koristeellisuutta on vähemmän ja värimaailma on usein vaaleampi, minkä lisäksi rakennuksia on vuosien saatossa muokattu vapaammin (esim. parvekkeet). Sisäpihoilla on nähtävillä eri aikojen arkkitehtuuria ja yksityiskohtia, joita ei kadun puolella ole, kuten kävelysiltoja rakennuksesta toiseen. Oman lisänsä tunnelmaan antavat myös näkyvät palomuurit, jotka ovat sisäpihojen tärkeä ominaispiirre.

Piharakennukset edustavat joillain tonteilla myös vanhinta kerrostumaa arkkitehtuurissa. Pihan puolen rakennuksissa on asumisen ohella monenlaisia toimintoja, kuten liiketiloja, toimistoja, hotelleja, ravintoloita ja päiväkoteja. Käyttötarkoitus poikkeaa joskus kadun puolen rakennuksesta.

Itse piha-alueet ovat sisäpihoilla monenlaisessa käytössä. Yleistä on, että pysäköidyt autot täyttävät koko pihan, vaikka asemakaavassa pysäköintipaikat eivät olisikaan sallittuja. Pihoilla on myös jonkin verran huoltoajoa, lastausta ja pelastusteitä, minkä lisäksi muutamalla pihalla on ajoramppi maanalaisiin pysäköintitiloihin. Jotkut pihat ovat asukkaiden virkistyskäytössä ja niissä on esimerkiksi istuinryhmiä ja viihtyisyyttä lisäävää kasvillisuutta. Sisäpihat ovat kuitenkin yleisesti melko asfalttisia ja täysin maanvaraisia pihoja on vain vähän. Suurin osa pihoista on yksityiskäytössä, mutta osa pihoista on yleisölle avoimia. Sisäpihoilla on esimerkiksi muutamia ravintoloita ja liiketiloja, joihin kuljetaan pihan kautta.

Pääkäyttötarkoitus rakennusluvan mukaan:

- Asuinrakennus
- Toimisto
- Muu rakennus

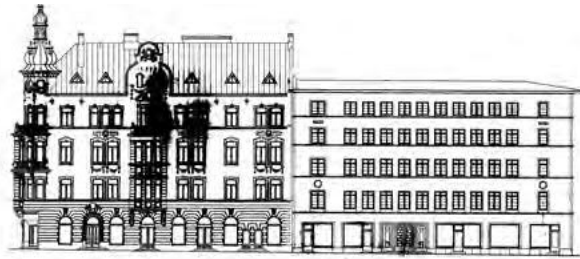
○ Piharakennus vanhempi kuin kadunvarren rakennus

On huomioitava, että Kampin korttelirakenteessa on useita ajallisia kerroksia. Vaikka suurin osa rakennuksista onkin rakennettu ennen rakentamisen teollistumista, on siellä täällä myös yksittäisiä myöhemmin rakennettuja rakennuksia, jotka poikkeavat muusta rakennuskannasta myös sisäpihan käsittelyn osalta. Jotkut 1950-1970-luvuilla rakennetut rakennukset esimerkiksi hylkäsivät kokonaan muulle Kampille tyypillisen, täysin suljetun umpikorttelirakenteen ja jättivät kortteleihin avoimia kohtia, jolloin kadun puolen ja sisäpihan selkeä erottelu ei ole mahdollista. Kaupunginosan länsireunoilla on lisäksi muutamia kortteleita, jotka on kokonaisuudessaan rakennettu muita kortteleita myöhemmin, vasta 1980-luvulla. Näissä kortteleissa arkkitehtuuri edustaa aikakautensa tyypillistä asuntoarkkitehtuuria ja korttelipihat ovat avoimia ja vehreitä.



Bulevardi 24:n sisäpiha. Kuva: Otso Huhtala

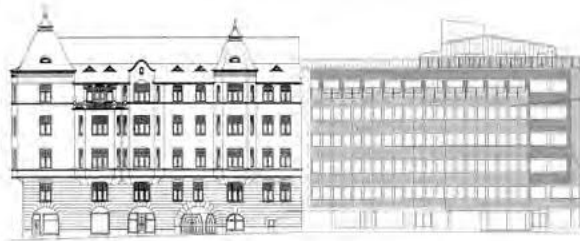
KORTTELI 69



Annankatu



Eerikinkatu



Fredrikinkatu

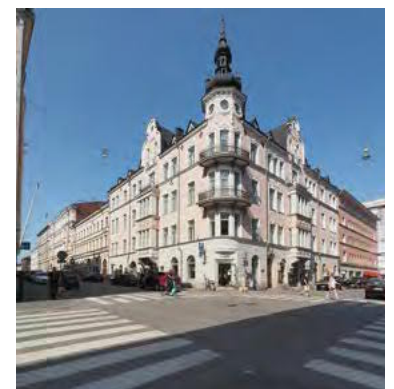


Kalevankatu

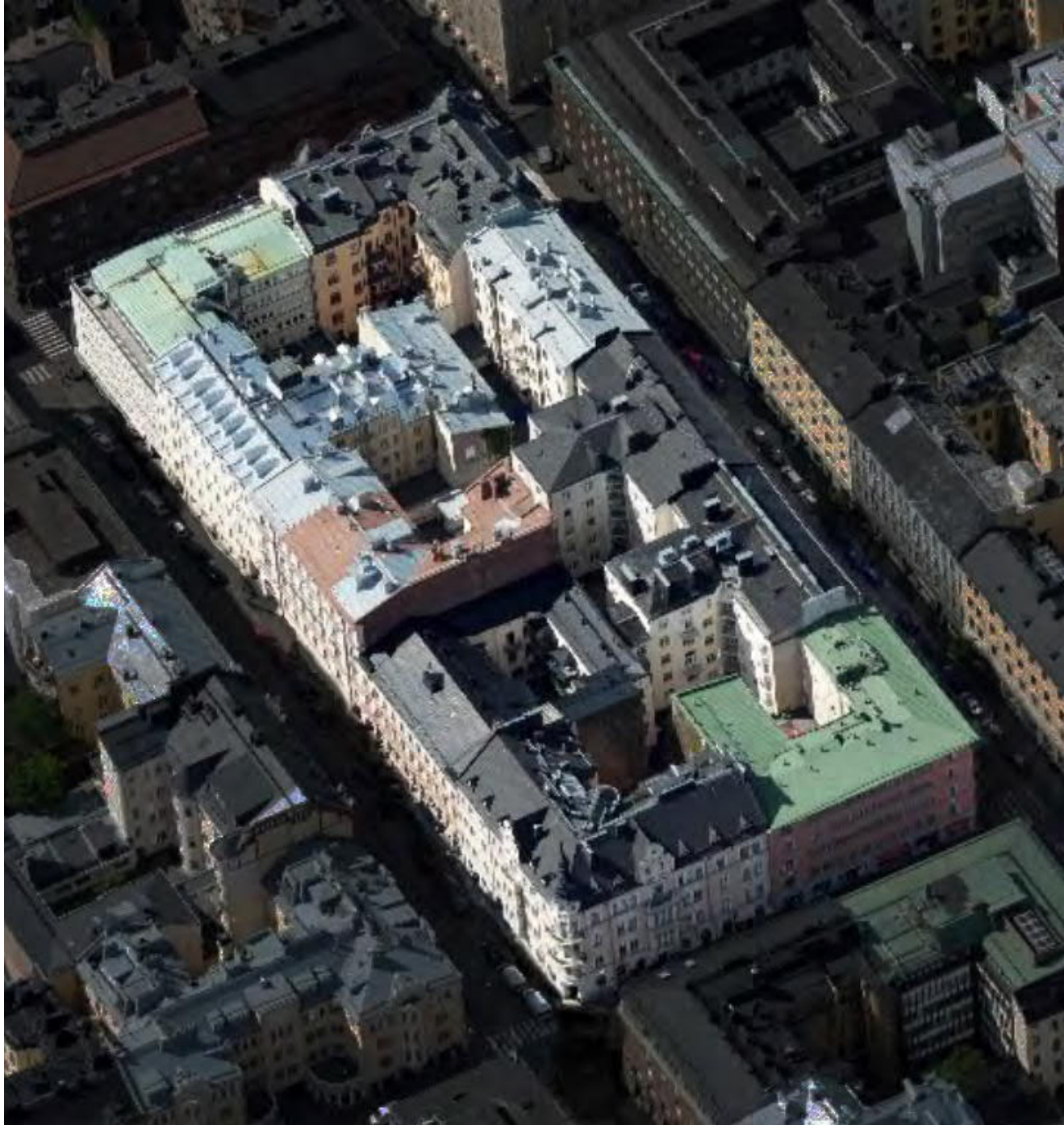
Korttelissa 69 näkyvät Kampin kaupunkirakenteen kehitysvaiheet 1830-luvulta 1950-luvulle saakka. Ensimmäisen rakennusvaiheen talot olivat matalia hirsirakennuksia, joita uuteen pääkaupunkiin muuttaneet ammatinharjoittajat rakensivat itselleen: kirvesmiehet ja muuta rakennusalan ammattilaiset olivat enemmistönä ensimmäisten tontinomistajien joukossa. Kaikki puurakennukset on purettu, ja alkuvaiheen kaupunkikuvan ominaispiirteistä muistuttavat tointtien mittasuhteet ja ahtaat korttelipihat.

Korttelin nykyinen rakennuskanta on syntynyt Kampin kahden vilkkaan kasvuvaiheen aikana: 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun väisen nousukauden vuokratuloja on erityisesti Kalevankadun (entinen Vladimirinkatu) puolella. 1920-luvun laman jälkeisessä kiivaan rakentamisen vaiheessa syntyneet talot ovat enemmistönä korttelin Eerikinkadun puoleisella sivulla. Yksittäisten rakennusten julkisivujen jäsentely noudattaa enimmäkseen yhtenäisiä suunnitteluperiaatteita: maantasokerros on käsitelty muusta julkisivusta poikkeavalla tavalla ja rajattu kerroslistalla, räystäslinja on Annankadulla ja Eerikinkadulla yhtenäinen ja aukotus perustuu pystysuunaisiin ikkuna-akseleihin. Erilaiset arkkitehtuurityylit ja vaihteleva julkisivuväri elävöittävät kokonaisuutta. Poikkeuksena on 1950-luvun puolivälissä rakennettu Fredrikinkadun ja Kalevankadun kulmatalo, jonka suunnittelussa on tietoisesti poikettu edellä mainituista periaatteista.





Korttelin 69 julkisivuja: ylärivissä Eerikinkatu, alarivissä Kalevankatu.



2020

Fredrikinkatu 49

Ensimmäinen omistaja muurarinoppilas Michael Forssell 1836, omistaja 1880 kiinteistönomistaja K.F. Wikström. **Kivitalon (1880)** paikalle rakennettiin nykyinen toimistorakennus vuonna 1955.

Fredrikinkatu 49

Ensimmäinen omistaja kirvesmies Gustaf Olander 1839, omistaja 1880 Karl Backman. **Kivitalo (as.oy. Lärkan) 1908,**

Eerikinkatu 14

Ensimmäinen omistaja sepänkisälli Henrik Rejman 1840, omistaja 1880 kirjansitojamestari Axel Favorin. **Kivitalo 1886/1898**, 25 huoneistoa, kolme/viisi kerrosta.

Eerikinkatu 12

Ensimmäinen omistaja kirvesmies Johan Renqvist 1839, omistaja 1880 muurari Erik Loman. Tontti vaihtoi omistajaa 15 kertaa ennen **kivitalon (1927, 38 huoneistoa, viisi kerrosta)** rakentamista. .

Kalevankatu 21

Ensimmäinen omistaja kirvesmies Johan Lindroos 1831, omistaja 1880 elinkeinonharjoittaja G. A. Wickström. **Kivitalo 1929** aikaisemman kivitalon paikalle.

Kalevankatu 19

Ensimmäinen omistaja kirvesmies Henrik Forsström 1833, omistaja 1880 tullivirkailija Alfred Blomstedt. **Kivitalo 1860/1890.**

Kalevankatu 17

Ensimmäinen omistaja mittamies Adolf Lindfors 1837, omistaja 1880 urkuri Lars Hämäläinen. **Kivitalo 1885.**

Eerikinkatu 10

Ensimmäinen omistaja työnjohtaja Henrik Lönnngren 1836, omistaja 1880 puuseppä Karl Sylvander. **Kivitalo 1929.**

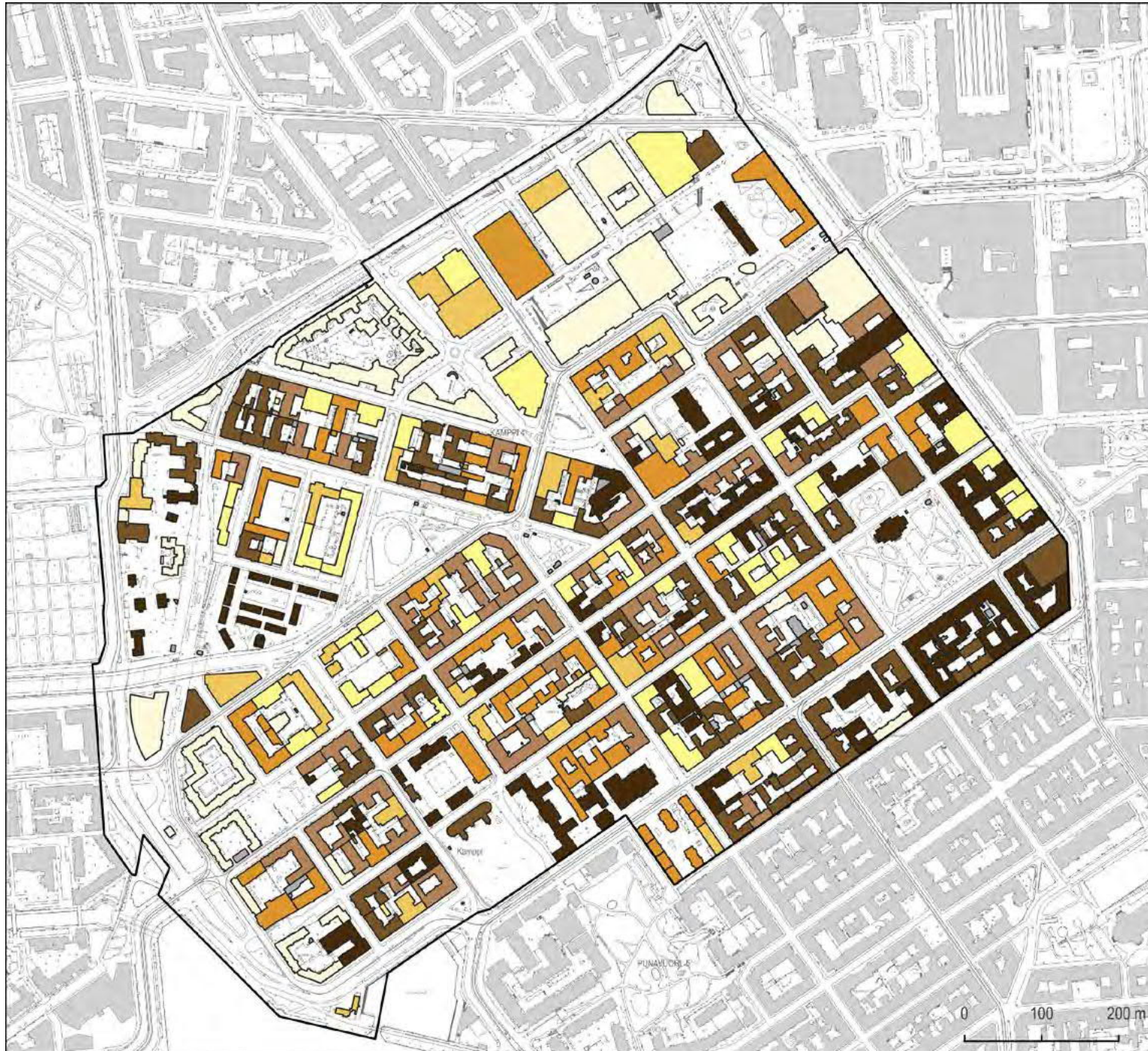
Annankatu 26

Ensimmäinen omistaja kirkonpalvelija Henric Westrin 1836, omistaja 1880 tupakkakauppias A. Georgiadi. **Kivitalo 1928** aikaisemman pienemmän kivitalon paikalle.

Annankatu 24

Ensimmäinen omistaja kirvesmies Henrik Lantz 1833, omistaja 1880 kultasepänkisälli Carl Rautell. **Kivitalo 1898.**









1880



KAMPPI

Analyysi Kampin rakennuskannan rakennusvuosista

Rakennuskanta luokiteltuna valmistumisvuoden mukaan

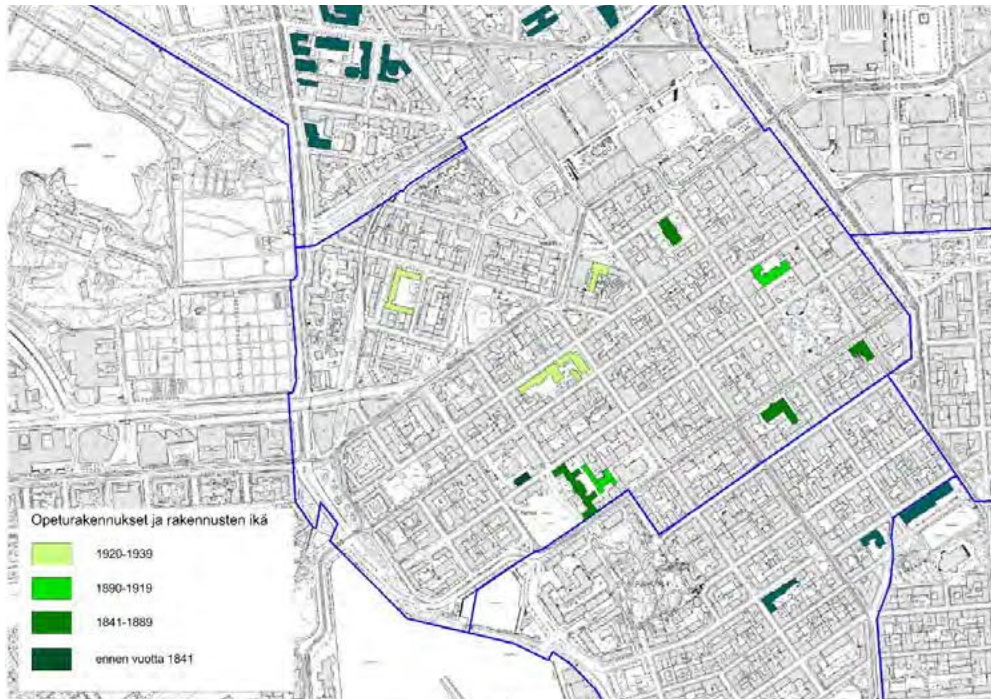
-  -1899
-  1900-1919
-  1920-1929
-  1930-1949
-  1950-1959
-  1960-1979
-  1980-
-  Ei tiedossa

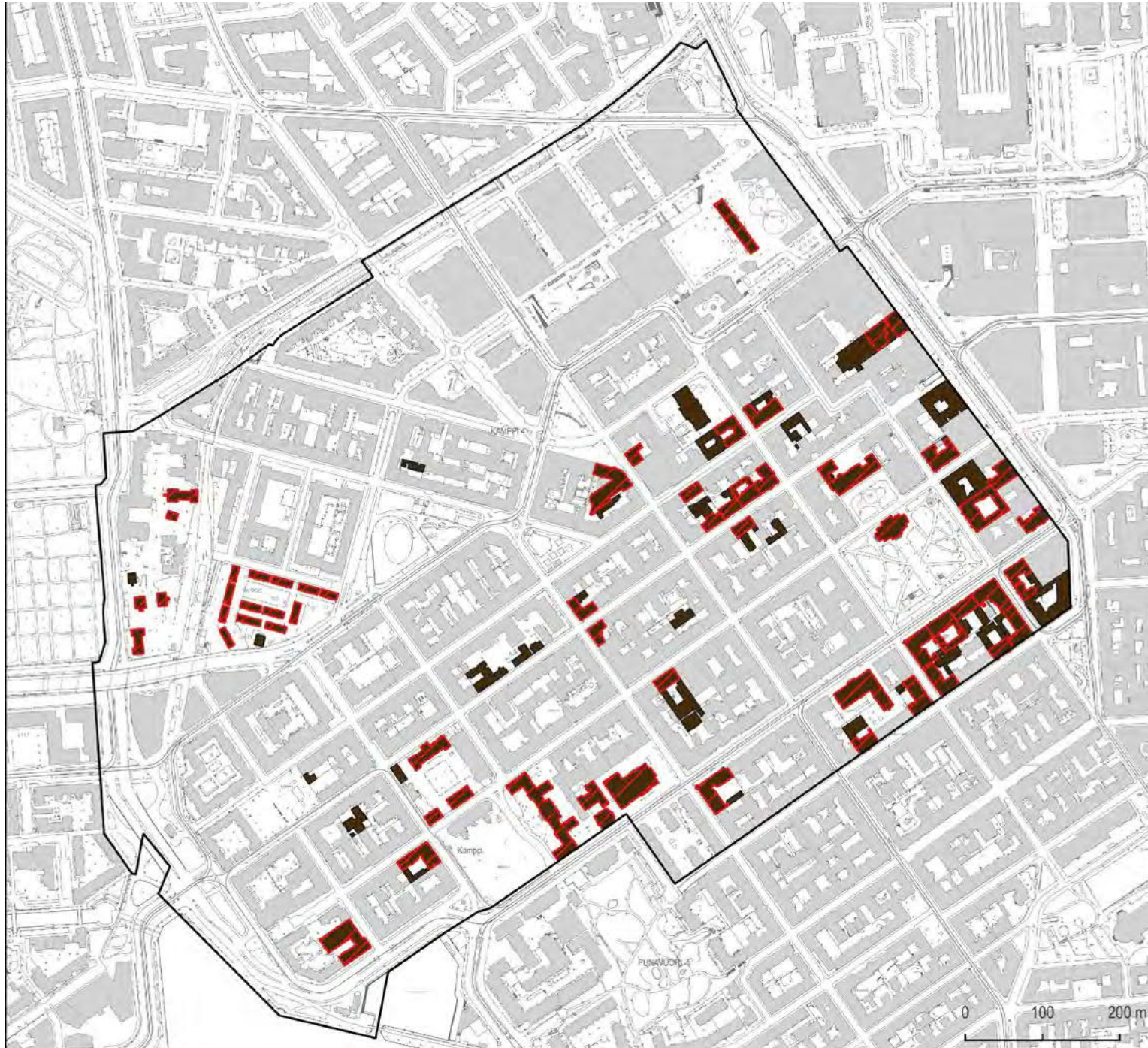
© Helsingin kaupunki
Aineistot: Helsingin kuntarekisteri,
Kaupunkimittaus 2022
Toteutus: Kymppi/Anni-Maria Räsänen
2.3.2022

	asunnot, lkm	kaikki rakennukset, lkm	kerrosala, k-m ²
-1920	2340	170 (39%)	554 194 (28%)
1921-1939	3625	124 (29%)	522 277 (27%)
1940-1959	887	42 (10%)	214 348 (11%)
ennen vuotta 1960 rakennettu yhteensä	6852 (77% asunnoista)	336 (78%)	1 290 819 (66%)
1960-1969	575	29 (7%)	152 357 (7,5%)
1970-1979	213	17 (4%)	102 875 (5,5%)
1980-1989	917	26 (6%)	223 925 (11,5%)
1990-1999	86	9 (2%)	18 132 (1%)
2000-2009	122	10 (2%)	160 621 (8%)
2010-2019	93	3 (1%)	6669 (0,5%)
vuosina 1960 - 2019 rakennettu yhteensä	2006 (23% asunnoista)	94 (22%)	664 579 (34%)
kaikki yhteensä	8858	430	1 955 398

Ylhäällä: rakennusten ikä ja valmistumisaika Kampissa vuonna 2019 (Helsingin seudun alueasarjat).
Oikealla: korttelin 75 (Kottarainen) vanhimmat rakennukset on rakennettu 1840-luvulla.

Alhaalla: koulurakennusten sijainti Kampissa (kartta: KSV / Päivi Hakanpää 2016)





KAMPPI

Analyysi Kampin rakennuskannan rakennusvuosista ja suojelusta

Rakennuskanta luokiteltuna valmistumisvuoden mukaan

■ -1899

Suojelustatus

▨ Rakennus on suojeltu asemakaavalla

1800-luvun alkupuolen uusklassismi Suomessa sai vaikutteita sekä lännestä että idästä. Pietarilainen empire levisi vallitsevaksi arkkitehtuurityyliksi Carl Ludvig Engelin tultua Helsingin uudisrakentamiskomitean arkkitehdiksi vuonna 1816. Kampin empireajan rakennukset on lähes kauttaaltaan purettu tehokkaamman rakentamisen tieltä; empirearkkitehtuuria edustavat ainoastaan Vanha kirkko (1826) ja Kaartin lasaretin päärakennus (1827), molemmat C. L. Engelin suunnittelemia. Myöhempiä, mutta edelleen uusklassismin suunnitteluperiaatteiden mukaan rakennettuja matalahkoja kivitaloja ovat Kalevankatu 34 ja 35. Koruttomien asuin- ja liikerakennusten julkisivut on jaoteltu kerroslistoilla ja katutason seinäpinnat koristeltu rustikoinnilla.

1800-luvun jälkipuolen arkkitehtuuria hallitsivat niin kutsutut kertaustyyli, jotka olivat nopeasti nousseet suosioon Euroopassa. Kertaustyyli olivat uusklassismin verrattuna sallivampia erilaisten historiallisten tyylien käytön suhteen. Niiden suosiota kasvatti esteettisten mieltymysten ohella myös rakentamisen mittakaavan huomattava kasvu kohti 1800-luvun loppua; uusklassismin jäykkiä kolossaalijärjestelmiä oli hankalaa sovittaa mittavien asuin- ja liikepalatsien julkisivuihin. Uusrenessanssitalojen samanarvoisiin osiin jaettuja ja vakio-osilla koristeltuja julkisivuja oli

Kalevankatu 34, K. J. Grönstrand 1859



mahdollista laajentaa sekä vaaka- että pystysuunnassa rikkomatta sommitteluperiaatteita.

Näyttävän esimerkki uusrenessanssin koristeellisuudesta ja antiikin muotoaiheiden soveltamisesta suureen mittakaavan on Theodor Höijerin alun perin vakuutusyhtiö Kalevalle suunnittelema, sittemmin Tullihallituksen käytössä ollut liike- ja asuinrakennus (1891) Erottajalla.

1800-luvun lopulla arkkitehtuurikeskustelu ja uusien kansainvälisten vaikutteiden etsiminen oli vilkasta; aikakauden moni-ilmeinen arkkitehtuuri ei muodosta yhtenäistä tyyllistä kokonaisuutta. Kampissa on useita 1890-luvulla rakennettuja asuin- ja liiketaloja, joiden julkisivuarkkitehtuurissa on piirteitä sekä renessanssin, barokin että keskiajan arkkitehtuurista. Myöhäiseklektismi näkyy erityisesti Uudenmaankadun katukuvassa.

Kalevankatu 35, Nils Salin 1885



Kalevankatu 19 (August Boman ja H. E. Lohman 1876).



Yrjönkatu 13 (Onni Törnqvist 1890).



Ylhäällä vasemmalla: Kalevankatu 18 (Florentin Granholm 1877), **oikealla:** Lönnrotinkatu 36 (Theodor Höijer 1885)

Alhaalla vasemmalla: Fredrikinkatu 42 (K.A. Wrede 1894 / Hilding Ekelund 1931), **oikealla:** Fredrikinkatu 45 (August Boman 1881)



Entinen Tullihallituksen talo Erottajankadulla (Theodor Höjjer 1891) on rikkaasti jäsenellyine julkisivupintoineen ja kuvanveistäjä Robert Stigellin muotoilemine atlantteineen yksi näyttävimmistä esimerkeistä uusrenessanssin muotokielen sovittamisesta mittasuhteiltaan suureen rakennukseen.



Vasemmalla: Bulevardi 14 (Waldemar Aspelin 1896). **Oikealla ylhäällä:** Albertinkatu 34 (Onni Tarjanne 1890). **Oikealla alhaalla:** Lönnrotinkatu 3 (Florentin Granholm 1896).



Uudenmaankatu 9 (Carl-Gustaf Hiort af Ornäs 1875) edustaa varhaista eklektismiä; julkisivuissa on piirteitä barokista, venetsialaisesta gotiikasta ja renessanssiarkkitehtuurista.



Annankatu 24 (Grahn, Hedman ja Wasastjerna 1898)



Bulevardi 30:n (Karl Hård af Segerstad 1898) julkisivuissa on yhdistetty puhtaaksimuurattua tiiltä ja luonnonkiveä. Katutason julkisivussa on käytetty squared rubble -muurausta.



Yrjönkatu 16 (Grahn, Hedman ja Wasastjerna 1897)



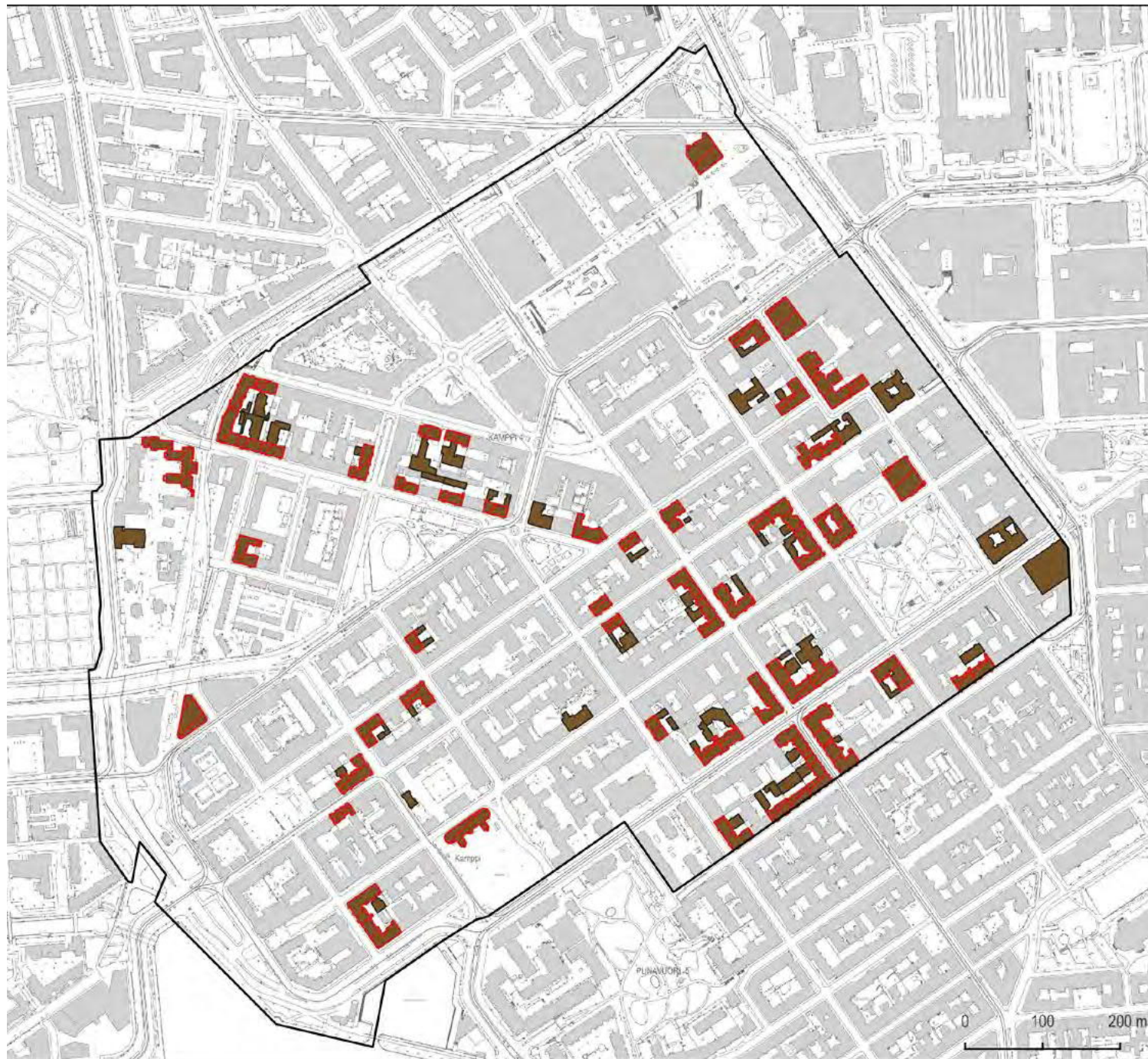
Uudenmaankatu 17 (Usko Nyström 1898)



Bulevardi 30:n (Karl Hård af Segerstad 1898) Albertinkadun puoleisen julkisivun runsaita pintamateriaaleja ja muotoaiheita.

Uudenmaankatu 17 Daniel Nyblinin kuvaamana vuonna 1900. Julkisivujen yksityiskohdat ovat säilyneet hyvin, mutta alkuperäiset pintakäsittelyt ja julkisivuvärit ovat kuvan perusteella olleet vaihtelevampia. HKM





KAMPPI

Analyysi Kampin rakennuskannan rakennusvuosista ja suojelusta

Rakennuskanta luokiteltuna valmistumisvuoden mukaan

■ 1900-1919

Suojelustatus

▨ Rakennus on suojeltu asemakaavalla

1900-luvun ensimmäiset vuosikymmenet

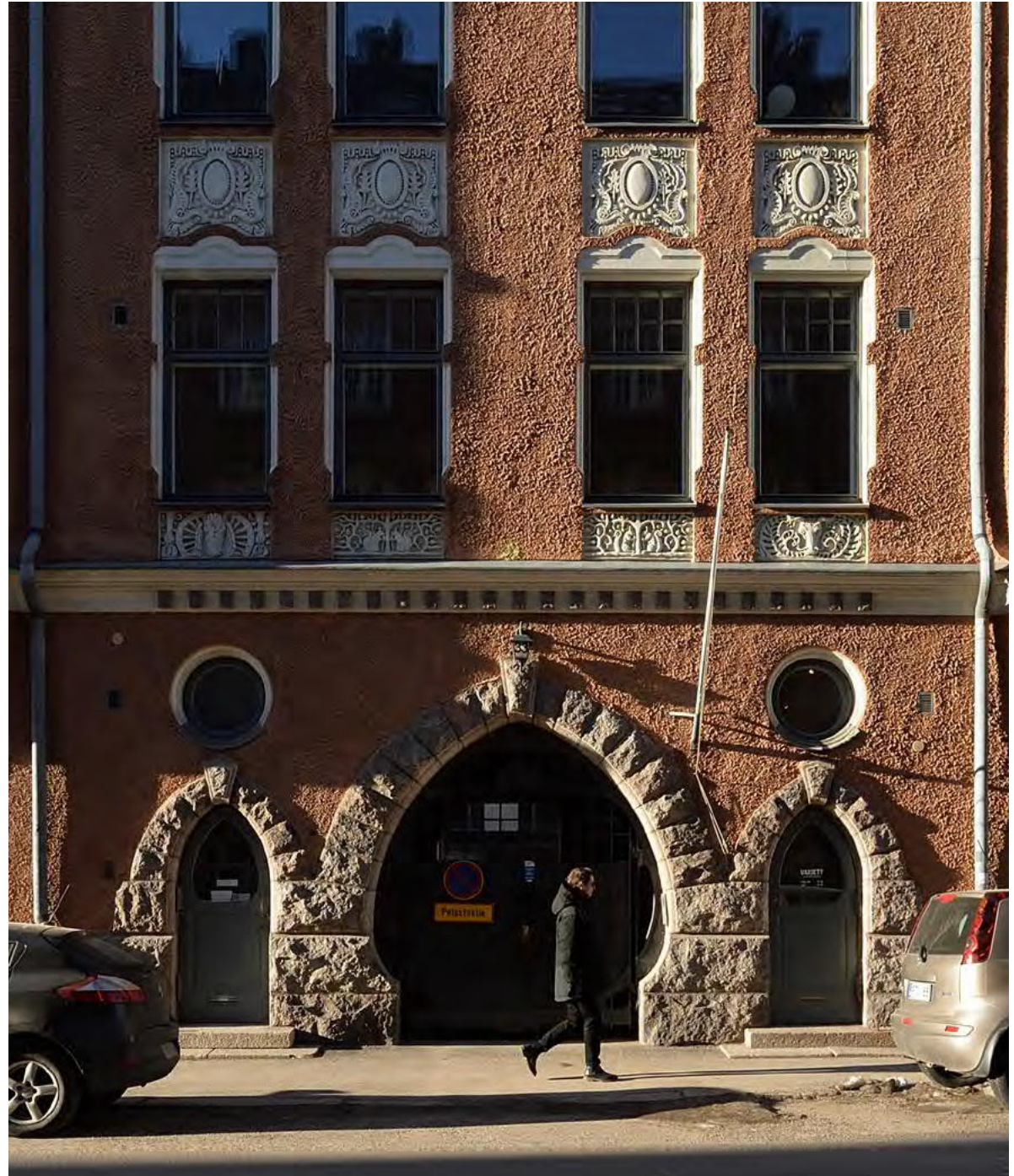
1800-luvun loppupuolella alkanut taloudellinen kasvu, joka jatkui Helsingissä 1910-luvun loppuun saakka, sai Kampissa aikaan myös kiivaan uudisrakentamisvaiheen. Kulttuurielämä oli myös vilkasta ja suomalaisten arkkitehtien yhteydet ulkomaille 1900-luvun alussa erityisen tiiviit: jugendarkkitehtuurissa näkyvät kansainvälisinä vaikutteina sekä keskieurooppalainen art nouveau että englantilainen Arts and Crafts-liike. Suomalainen arkkitehtikoulutus käynnistyi vuonna 1879.

1900-luvun ensimmäisen vuosikymmenen jugendarkkitehtuurissa etsittiin kansallista kulttuuri-identiteettiä ja lainattiin julkisivuihin ja rakennusosiin kansankulttuurin muotoja. Edellisen vuosisadan loppuun saakka jatkuneeseen klassismin perinteeseen haluttiin tehdä selkeä ero; rakennusten massoittelussa ja julkisivusommittelussa kartettiin symmetriaa ja kertaustyyliäkin usein käytetyt kulmatornit, frontonit ja erkkerit sijoitettiin vapaasti. Varhaiselle jugendille oli ominaista pyrkimys aitoihin materiaaleihin vastareaktiona uusrenessansijulkisivujen runsaiden kipsikoristeiden pintapuolisuudelle. 1910-luvun kuluessa suomalainen jugend sai klassistisempia piirteitä, osin pohjoismaisen arkkitehtuurin innoittamana, ja suunnittelussa palattiin yksinkertaisempaan muodonantoon. Symmetria, klassismin pylväsjärjestelmät ja suorat ikkuna-akselit palasivat julkisivuihin.

Kerrostalorakentamiseen vaikutti myös talonrakennustekniikan kehitys ja uudistuminen; ensimmäiset teräsbetonivälipohjat rakennettiin 1900-luvun alussa. Asuinkerrostalojen varustetasoa kohensi vesi- ja viemäritekniikan kehittyminen ja ensimmäiset hissit otettiin käyttöön.

Rapattujen tiilipintojen ohella jugendrakennusten julkisivuisa suosittiin luonnonkiveä, paikoin myös metallisia koristeosia. Kotimaisten tiilten laatu ei vielä 1900-luvun alussa ollut riittävän korkea puhtaaksimuurattuihin julkisivuihin; ne yleistyivät vasta 1920-luvulla.

Kalevankatu 33 (G. W. Nyberg 1904)



1900-luvun alku oli myös kaupunkisuunnittelun muutoksen aikaa. Ruutukaavaan perustuvaa asemakaavoitusta arvosteltiin julkisesti, ja Töölön kaavoituksesta järjestettiin Suomen ensimmäinen asemakaavakilpailu vuonna 1898. Helsinkiin perustettiin vuonna 1907 kaupunkisuunnittelun kysymyksiä ratkaisemaan asemakaavatoimikunta, jota johti arkkitehti Gustaf Nyström. Kampin alueen kaavoitus oli 1900-luvun alkuun mennessä jo edennyt niin pitkälle, ettei uusilla suunnitteluperiaatteilla ollut suurta vaikutusta ruutukaava-alueen kaupunkikuvaan; suuremmat muutokset tapahtuivat myöhemmin entisellä kasarmialueella.

Kampin lukuisat jugendtyyliset rakennukset sijoittuvat koko asemakaava-alueelle. Yhtenäisin korttelikokonaisuus on Fredrikinkadun ja Bulevardin risteyksen tuntumassa.

Alla: Yksityiskohta Bulevardi 3:n länsijulkisivusta (Sigurd Frosterus 1912). Frosteruksen työskentely Weimarissa ja Henry van de Velden toimistossa on mahdollisesti tuonut vaikutteita rakennuksen hallitun rationaaliseen julkisivuarkkitehtuuriin.

Oikealla ylhäällä: Raken talo, Bulevardi 2-4 (Lars Sonck 1913).

Oikealla alhaalla: Hietalahden kauppahalli (Selim A. Lindqvist 1903).



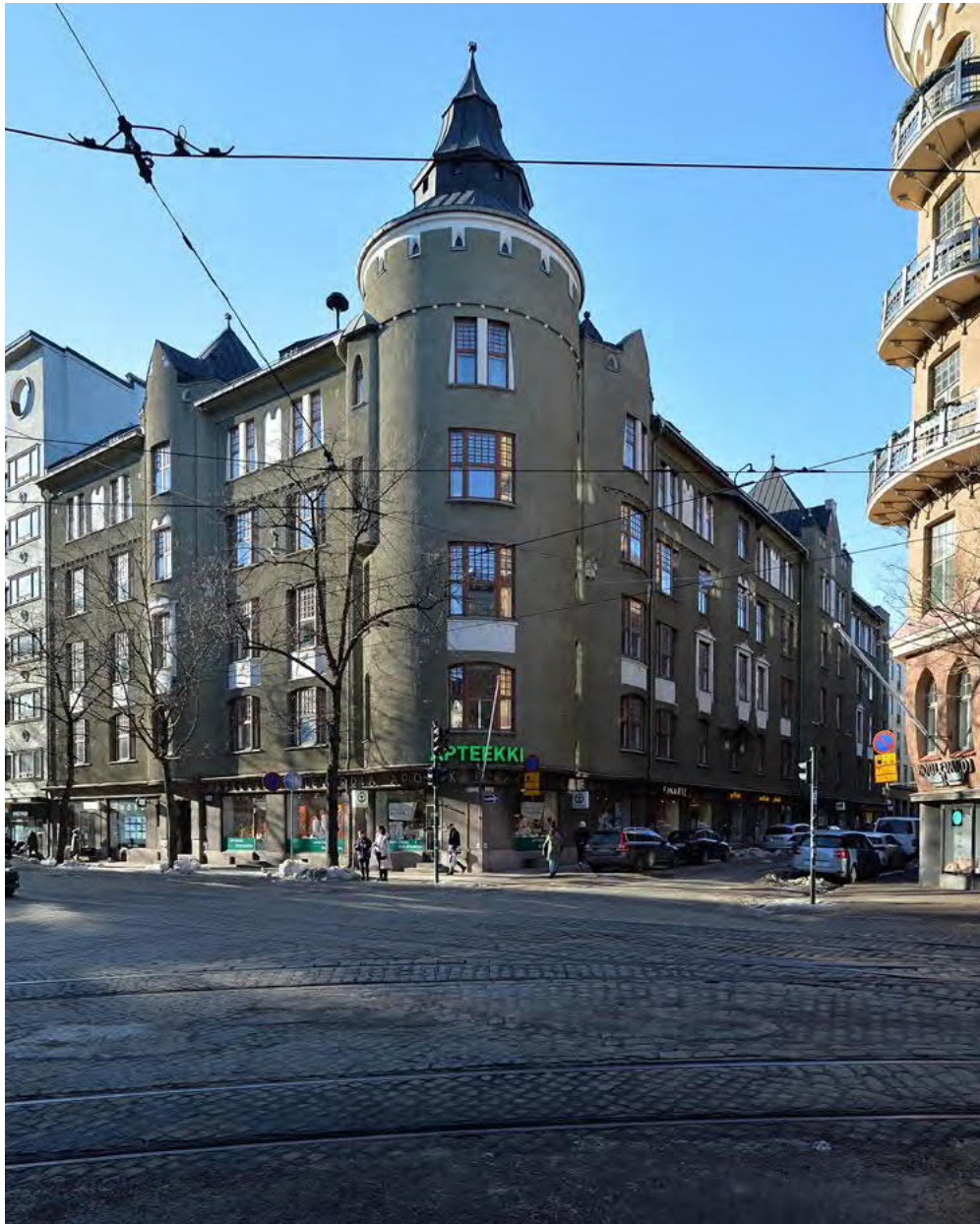
Lönnotinkatu 29, ns. Vanha Poli (Karl Lindal & Walter Thomé 1903)



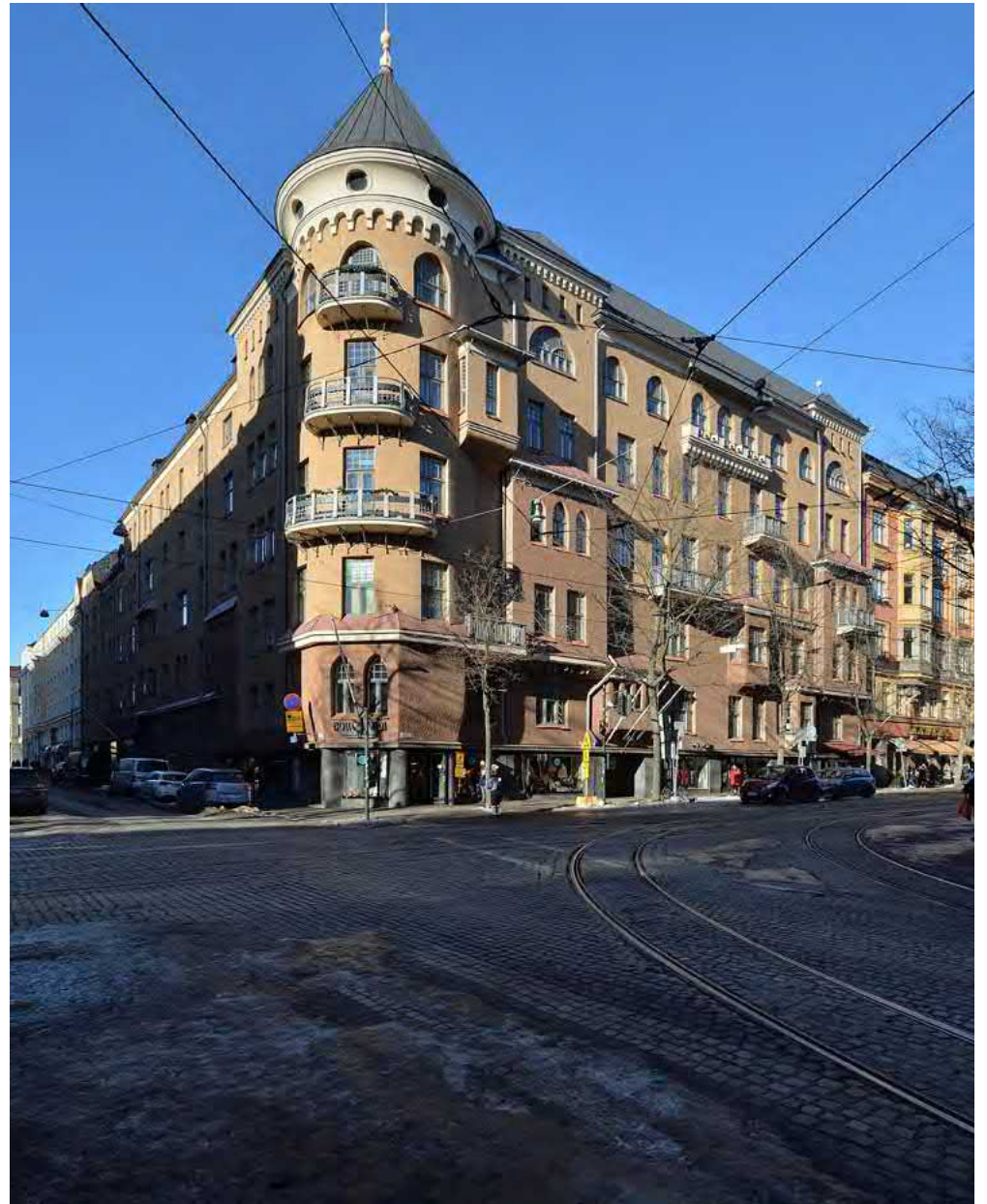
Ylhäällä: Bulevardi 19 (Gustav Estlander 1906) on Estlanderin laajan 1900-luvun alun tuotannon eklektistisin rakennus. **Alhaalla:** Fredrikinkatu 35 (Onni Tarjanne ja Lars Sonck 1900)



Bulevardin ja Fredrikinkadun risteuksen rakennukset muodostavat kaupunkikuvallisen kokonaisuuden, jossa on piirteitä sekä varhaisesta että myöhäisestä jugendarkkitehtuurista: Bulevardi 13 (Grahn, Hedman ja Wasastjerna 1910)



Bulevardi 11 (Gustaf Estlander 1903)



Bulevardi 24 (E. Aarnio 1911)



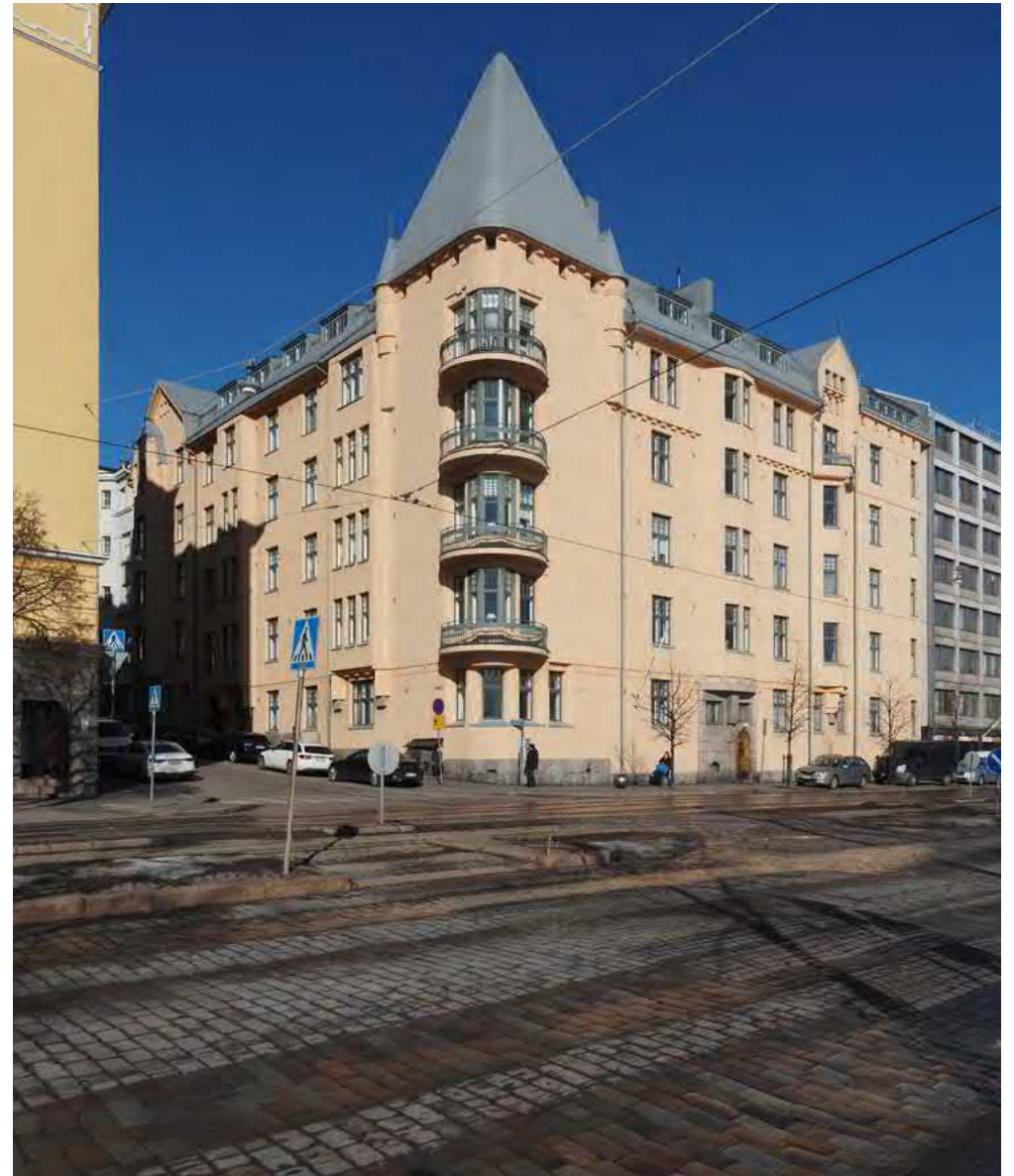
Bulevardi 22 (Valter Thomé 1911)



As. Oy Raide, Malminkatu 40 (Heikki Kaartinen 1906)



Hietalahdenranta 15 (Grahn, Hedman ja Wasastjerna 1905)





Ylhäällä vasemmalla: Fredrikinkatu 49 (G. W. Nyberg 1908)

Ylhäällä oikealla: Hietalahdenkatu 12 (Johan Roine 1913)

Alhaalla vasemmalla: Annankatu 22 (Karl Lindahl 1908)

Alhaalla oikealla: Albertinkatu 27a (Gustav Estlander 1906)





Uudenmaankatu 21 (Oskari Holvikivi 1911).



Bulevardi 22 (Valter Thomé 1911) edustaa helsinkiläisen jugendarkkitehtuurin myöhempää, klassismin muotokieltä lähenevää vaihetta.

Ylhäällä vasemmalla:

Koiton talon (Vilho Penttilä 1907) julkisivusommittelu on korotusten ja muutosten jälkeen edelleen säilyttänyt jännevyytensä. Yrjönkadun vastakkaisella puolella Simonkatu 10, Pietolan talo (Heikki Kaartinen 1908).

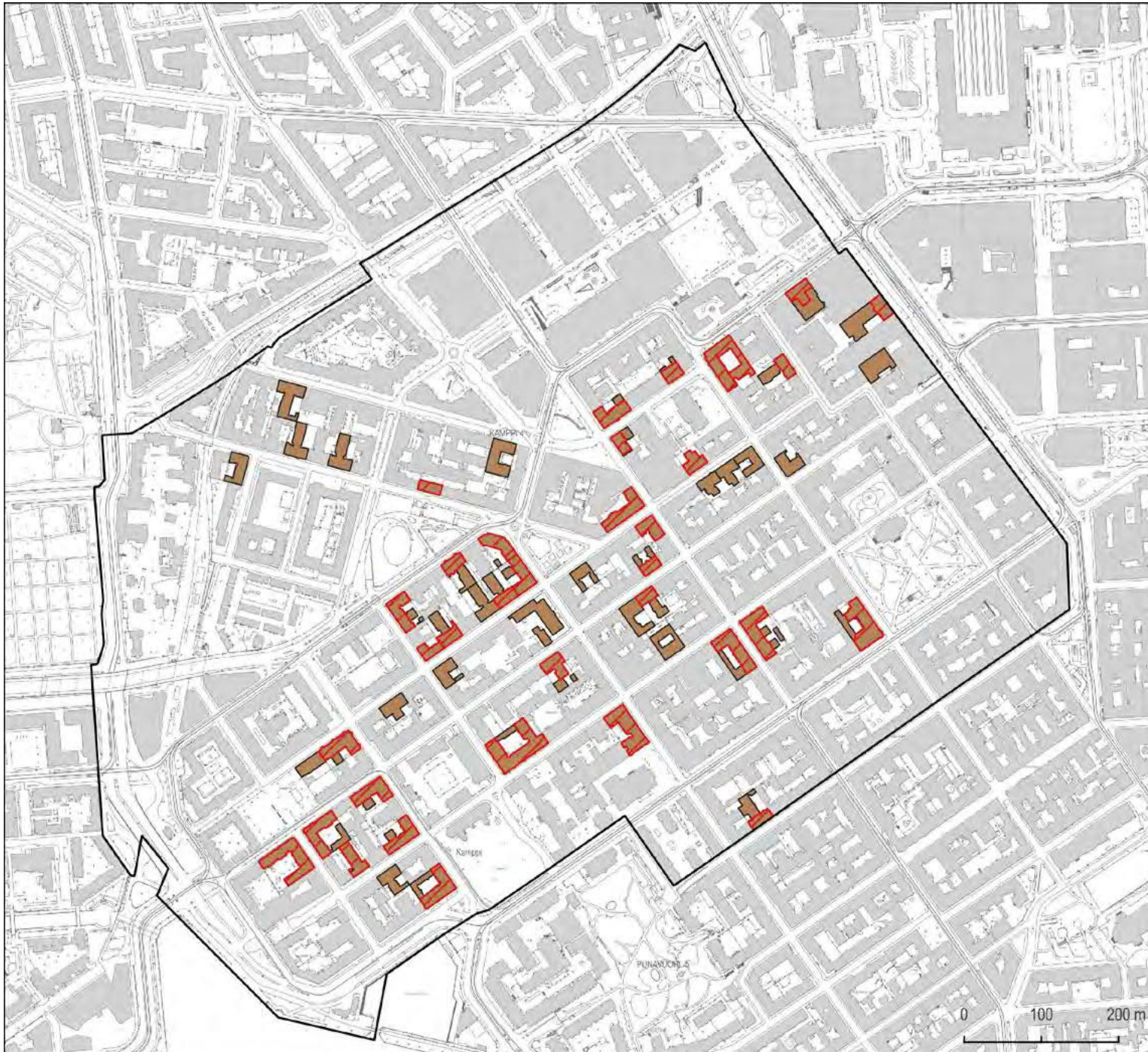


Ylhäällä oikealla: Kalevankatu 3 (Gustaf Estlander 1913).

Alhaalla vasemmalla: Yrjönkatu 23 (Gunnar Stenius 1907).

Alhaalla oikealla: Fredrikinkatu 34 (Jung ja Fabritius 1914). Erilaisia arkkitehtuurin tyyli- ja materiaali-erityyppien tulkittiin vapaasti myös 1900-luvun puolella. Raskaspiirteisessä barokkihenkisessä julkisivussa on humoristisia yksityiskohtia: entisen Helsingin Anniskeluyhtiön toimitalon toisen kerroksen ikkunakehyksiä koristavat silli- ja snapsilasi-aiheiset reliefit.





KAMPPI

Analyysi Kampin rakennuskannan rakennusvuosista ja suojelusta

Rakennuskanta luokiteltuna valmistumisvuoden mukaan

■ 1920-1929

Suojelustatus

▨ Rakennus on suojeltu asemakaavalla

1920-luku

Suomessa 1920-luvun klassisismi omaksuttiin rakennussuunnittelun tyyliksi myöhemmin kuin muissa pohjoismaissa. Rakentaminen kaupungeissa elpyi 1920-luvun alun pulakauden jälkeen ja pohjoismainen klassisismi hallitsee kaupunkikuvaa erityisesti Ruoholahdenkadun ja Lönnrotinkadun välissä sijaitsevilla 20-luvun lopulla rakennetuissa asuinkortteleissa.

20-luvun pohjoismaisen klassismin suunnitteluperiaatteita olivat yksinkertainen ja ankan aksiaalinen julkisivusommittelu, johon liittyi antiikin arkkitehtuurin muotoaiheiden vapaa tulkitseminen koristeaiheina. Suomalaista 1920-luvun klassismissa on pidetty pintapuolisempaa verrattuna samanaikaiseen arkkitehtuuriin Skandinavian maissa, joissa se muodosti luontevan jatkon aikaisemmille tyyliuunnille.

Kampin 1920-luvun rakennusten julkisivujen matala reliefi, koristeaiheet ja voimakkailla väreillä maalatut ulkonevat räystäslisät toistuvat joskus hyvinkin samankaltaisina.

Abrahaminkatu 15a (E. Ikkäläinen 1925)



1920-luvun klassismin tyylipiirteitä esiintyy vielä 1930-luvun rakentamisessa. Kampissa on useita rakennustaiteellisesti korkeatasoisia 1920-luvun asuin- ja liikerakennuksia, erityisesti vuosikymmenen lopulta, jolloin tyylipiirteet olivat pelkistyneet äärimmilleen. Yhtenäisimmät kokonaisuudet löytyvät Albertinkadun lounaispuolelta, jossa puutalokortteleiden muutos tehokkaammin rakennetuiksi kivitalokortteleiksi tapahtui Kampin keskusta-alueella myöhemmin. Myös Kansakoulukadun punatiilirakennusten rivistö on arkkitehtonisesti yhtenäinen kokonaisuus.

Arkkitehti Väinö Vähäkallio (1886-1959) suunnitteli Kamppiin useita rakennuksia, joiden arkkitehtuurissa esiintyy monipuolisesti sekä eklektistisiä että 1920-luvulle ominaisia muotoaiheita: Annankatu 23 (1923), Abrahaminkatu 7 (1924), Simonkatu 12 (1925) ja Fredrikinkatu 59 (1929). Katukuvassa lähes näkymätön, mutta sisätiloitteaan erityisen arvokas Vähäkallion suunnittelema kohde on Yrjönkadun uimahalli (1928).

Fredrikinkatu 38:n (M. Olin 1924) julkisivusomittelussa on edellisen vuosikymmenen arkkitehtuurin piirteitä.



Simonlinna, Simonkatu 12 (Vainö Vähäkallio 1924). Kaupunkikuvallisesti merkittävä tiilirakennus ei ole tyypillisintä 1920-luvun klassismia; julkisivuja elävöittävät Vähäkallion suosimat muuratut koristeaiheet, vaihteleva aukotus ja Kansakoulukadun päätteessä oleva jykevä torni.



Nymanin talo, Eerikinkatu 15-17 (Martti Välikangas 1927). Talolla on kaksi rakennusvaihetta: Fredrikinkadun puoleinen kolmikerroksinen asuinrakennus (C. R. Rosenberg 1893) liitettiin osaksi uutta kokonaisuutta. Julkisivut pilastereineen ja lunetti-ikkunoineen ovat tavallista koristeellisempat.



Albertinkatu 44 (A. Stierncrantz 1928)





Ruoholahdenkatu 2 (Martti Välikangas 1929)



Ylhäällä vasemmalla: Abrahaminkatu 13 (Georg Nummelin 1929).

Alhaalla vasemmalla: Abrahaminkatu 7 (Väinö Vähäkallio 1924). Rakennus vaurioitui toistuvasti sodan aikaisissa pommituksissa ja sen ylimpiä kerroksia on korjausten yhteydessä muutettu.

Alla: Fredrikinkatu 59 (Väinö Vähäkallio 1929) muodostaa yhdessä Fredrikinkatu 57:n kanssa arkkitehtonisesti korkeatasoisen kokonaisuuden.



Kampintorin itäreunan korttelijulkisivun tyyllisesti toisistaan poikkeavat rakennukset muodostavat räystäslinjan yhtenäisyyden ja maantasokerroksen julkisivujen ansiosta kaupunkikuvallisesti ehjän kokonaisuuden: vasemmalta oikealle Fredrikinkatu 63 (E. Ikkäläinen 1931), Fredrikinkatu 61 (Leena ja Kalle Niukkanen ja Rauno Raunio 1957) ja Fredrikinkatu 59 (Vainö Vähäkallio 1929).

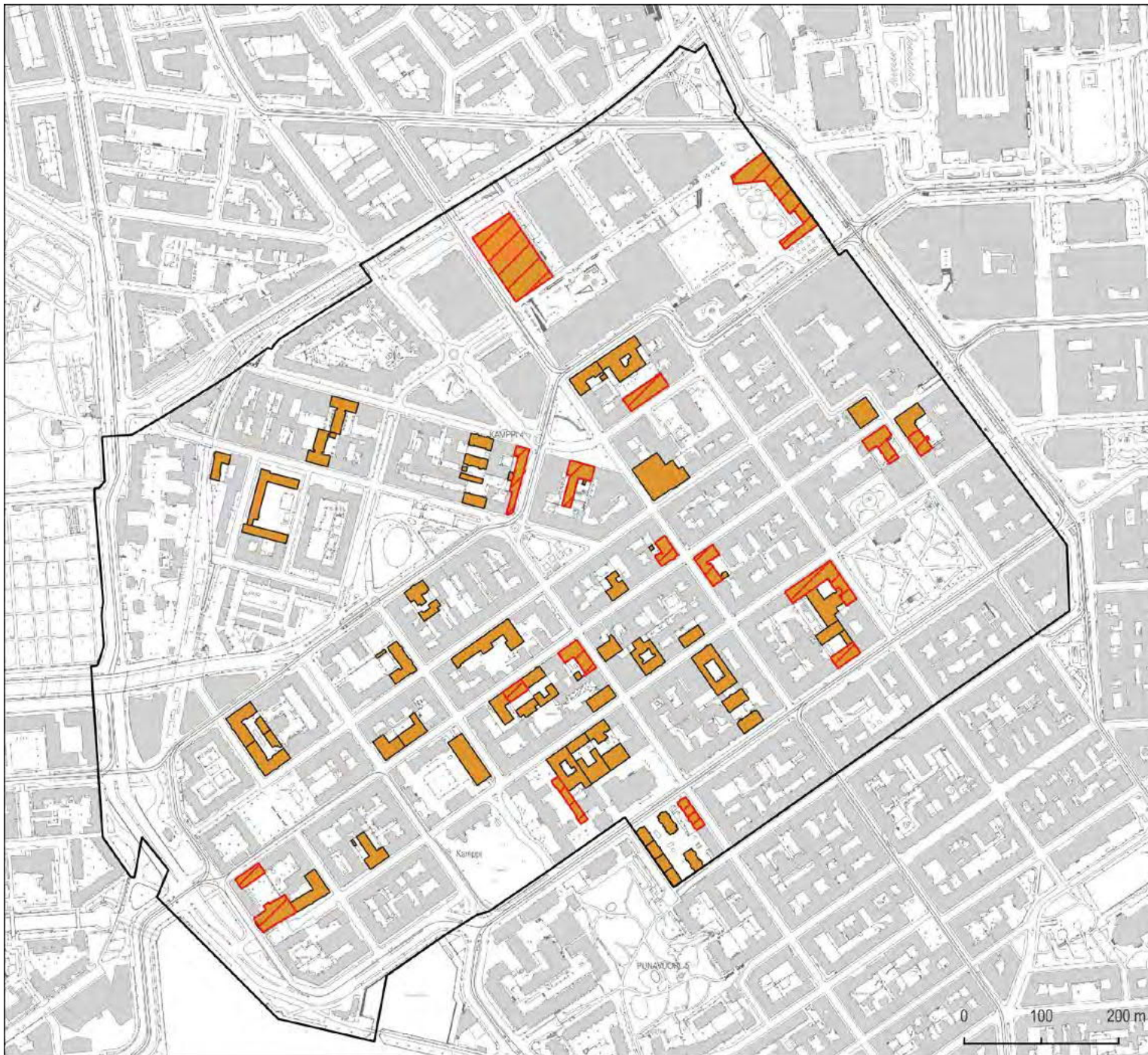


Oikealla: Kalevankatu 28 (W. G. Palmqvist 1928).

Oikealla alhaalla: Ruoholahdenkatu 12 (Jalmari Peltonen 1929).

Alla: Fredrikinkatu 57 (Jussi ja Toivo Paatela 1929)





KAMPPI

Analyysi Kampin rakennuskannan rakennusvuosista ja suojelusta

Rakennuskanta luokiteltuna valmistumisvuoden mukaan

1930-1949

Suojelustatus

Rakennus on suojeltu asemakaavalla

Funktionalismi

Puhdaspiirteisintä funktionalismia Kampissa edustaa Viljo Revellin, Heimo Riihimäen ja Niilo Kokon suunnittelema Lasipalatsi (1936) nauhaikkunoineen ja eleettömän valkoisine julkisivupintoineen. Muu 1930-luvun asuin- ja liikerakentaminen on tyylillisesti maltillisempaa; rakennustekniikka muurattuine ulkoseinineen ei olennaisesti poikkea vuosisadan alun tekniikasta, ja paikoin suositaan puhtaaksi muurattuja punatiilijulkisivuja. Reliefiltään matalat muuri/aukko-julkisivut ja ulkonevat, selkeästi artikuloidut räystäslisat ovat muotoaiheina vielä lähellä edellisen vuosikymmenen pohjoismaista klassismia. Yksinkertaista, joskus suorastaan vaatimatonta julkisivuarkkitehtuuria värittävät asuinakennusten huolellisesti suunnitellut sisäänkäynnit ja porrashuoneet, joissa on käytetty korkeatasoisia rakennusmateriaaleja.

Useita asuinrakennuksia Kamppiin suunnitelleen Helge Lundströmin Tennispalatsi (1938) on Lasipalatsin ohella toinen kokonaisuudesta erottuva merkkirakennus. Sähkötalon vanhempi osa (Gunnar Taucher 1939) on ankaran suorakulmaista arkkitehtuuria, jota nykyisin pehmentää Alvar Aallon vuonna 1972 suunnittelema laajennus.

Myös Urho Kekkosen kadun korttelijulkisivu on funktionalistinen: Elias Paalasen suunnittelema Hämäläisten talo (1931), E. Ikalaisen suunnittelema Urho Kekkosen kadun ja Fredrikinkadun kulmatalo (1931) sekä Paalasen vuonna 1939 suunnittelema Urho Kekkosen katu 2, jonka rakentaminen siirtyi sodan takia vuoteen 1955.



Hotelli Torni, Yrjönkatu 26 (Valter ja Bertel Jung 1931): maamerkki, jonka julkisivuissa on kansainvälisiä vaikutteita ja piirteitä sekä 1920-luvun että alkavan 1930-luvun arkkitehtuurista.



Ylhäällä vasemmalta oikealle: Kalevankatu 22 (Einar Flinkenberg 1932), Bulevardi 15 (Karl Malmström 1935) sekä Bulevardi 15:n porrashuone. **Alhaalla vasemmalta oikealle:** Fredrikinkatu 36 (Helge Lundström 1938) ja Eerikinkatu 43 (Gösta Juslén 1939).



Tennispalatsi, Salomonkatu 15 (Helge Lundsström 1938)



Vasemmalla ylhäällä: Kalevankatu 36 (Helge Lundström 1939)

Oikealla: Annankatu 18, kulmaosa (W.G. Palmqvist 1937, muut rakennuksen osat 1921/1952)

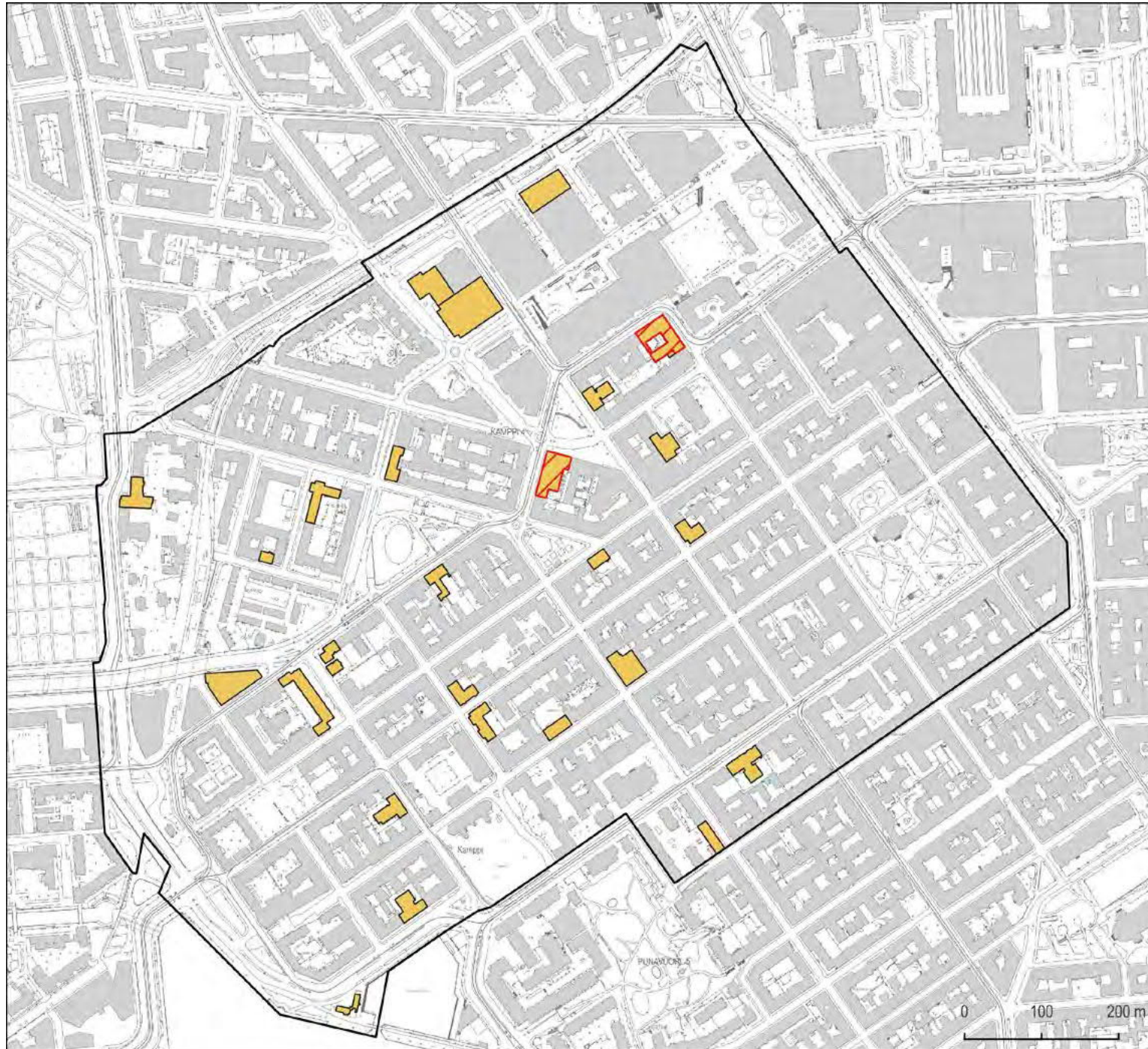
Vasemmalla alhaalla: Abrahaminkatu 2 (Jussi Paatela 1942)



Ylhäällä: Malminkatu 18 (Martti Välikangas 1932).

Oikealla: Urho Kekkosen katu 2 (Elias Paalanen 1939/1955)






KAMPPI

Analyysi Kampin rakennuskannan rakennusvuosista ja suojelusta

Rakennuskanta luokiteltuna valmistumisvuoden mukaan

 1950-1959

Suojelustatus

 Rakennus on suojeltu asemakaavalla

1950-luvulla asuinrakentamiselle ei Kampissa ollut enää tilaa laajempina kokonaisuuksina lukuun ottamatta Ruoholahdenkadun kortteleita 157 ja 158, joiden työväenasuntokortteleiden puurakennukset korvattiin kerrostaloilla sodanjälkeisen kaupunkisaneerauksen periaatteita mukaellen. Korttelin 158 itäreunan katulinjasta sisäänvedetty kahdeksankerroksinen asuintalo (Toivo Vähäkallio 1952) edustaa saneerauskauden kaupunkitilallista ajattelua.

1950-luku oli Kampissa erityisesti toimisto- ja liikerakentamisen vuosikymmen: uusien näyttävien toimistorakennusten julkisivuarkkitehtuurissa ja pohjaratkaisuissa käytettiin hyväksi uuden rakennetekniikan mahdollisuuksia. Kampintorin eteläreunan Voimatalo oli ensimmäinen koko korttelin laajuinen 1950-luvun uudisrakennushanke. Runeberginkadun ja Fredrikinkadun väliseen kortteliin vuonna 1955 rakennettu kaksitoistakerroksinen Autotalo jatkoi city-rakennusten sarjaa.

Ennen talvisodan syttymistä aloitettiin myös tilapäisen liikekeskuksen rakentaminen Simonkadun ja Mannerheimintien kulmaan. W. G. Palmqvistin suunnittelema yksikerroksinen myymäläkokonaisuus (Forum) valmistui vuonna 1952.



Ylhäällä: Voimatalo, Malminkatu 16 (Aarne Ervi 1952). **Alhaalla:** virastotalo, Albertinkatu 25 (Niilo Kokko 1961)



Hietalahdenkatu 16-18 (Toivo Vähäkallio 1952)



Hietalahdenkatu 9 (K. A. Pinomaa 1955)



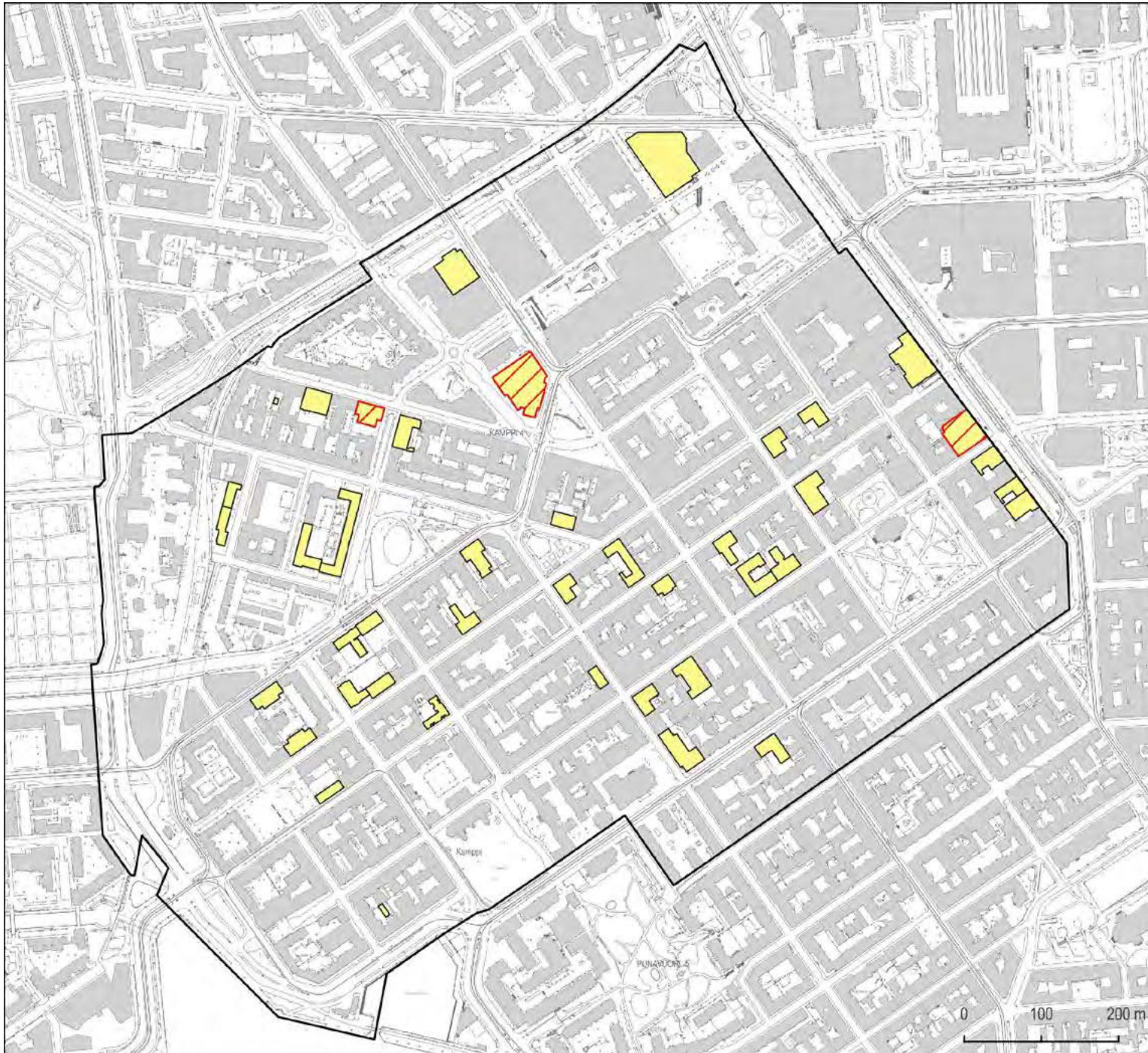
Eteläinen Rautatiekatu 6 (Antero Pernaja 1952)



Ruoholahdenkatu 21 (Jalmari Peltonen 1956)



Lastenkodinkatu 7 (Bertel Gripenberg 1957)



KAMPPI

Analyysi Kampin rakennuskannan rakennusvuosista ja suojelusta

Rakennuskanta luokiteltuna valmistumisvuoden mukaan

■ 1960-1979

Suojelustatus

▨ Rakennus on suojeltu asemakaavalla

Kamppi oli vuoden 1960 yleiskaavaehdotuksessa varattu liikekeskustan laajentumisalueeksi. Tavoitteena oli huomattava tehokkuuden kasvu, jonka ulkopuolelle olisi jäänyt Vanhan kirkon puiston ohella jäänyt ainoastaan muutama julkisen rakennuksen tontti.

Muutos ei toteutunut suunnitellulla tavalla, mutta Mannerheimintien alkupäähän rakentui kuitenkin 1960-luvun alussa uusi liikerakennusten rintama. Muutosta vauhditti kaupungin rahallista korvausta vastaan myöntämä ylimääräinen rakennusoikeus, jonka avulla Mannerheimintie 8:n ja Mannerheimintie 10:n modernit liikerakennukset toteutettiin. Uudisrakentamisen yhteydessä suoritettujen tonttien yhdistämisen ja katulinjan muutosten vaikutus kaupunkikuvaan oli huomattava.

Kampin pohjoisosan rakennuskanta uusiutui ja täydentyi 1970-luvun ja 1990-luvun

välisenä aikana. Sähkötaloa laajennettiin vuonna 1972 Alvar Aallon suunnitelman mukaisesti, Maanviljelijöiden maitokeskuksen tilalle Hankkijan talon viereen valmistui vuonna 1975 Einari Teräsvirran suunnittelema Suomen Yhdyspankin liiketalo ja Jaakko Kontion, Kalle Räikkeen ja Seppo Kilpiän suunnittelema Hotelli Presidentin talo (Kontio/Kilpiä/Räike) valmistui 1980. Salomonkadun rakennussarjan täydensi myöhemmin Heikki ja Kaija Sirenin suunnittelema Graniittitalo.

Vuonna 1973 puretun Maanviljelijöiden maitokeskuksen tilalle Hankkijan talon kanssa samaan kortteliin valmistui vuonna 1975 Einari Teräsvirran suunnittelema Suomen Yhdyspankin liiketalo. Toimistotilojen ohella talon alimmissa kerroksissa toimi myymälöitä. Hankkijan talo oli siirtynyt 1970-luvun alussa Alko Ab:n omistukseen.



Olavinkatu.



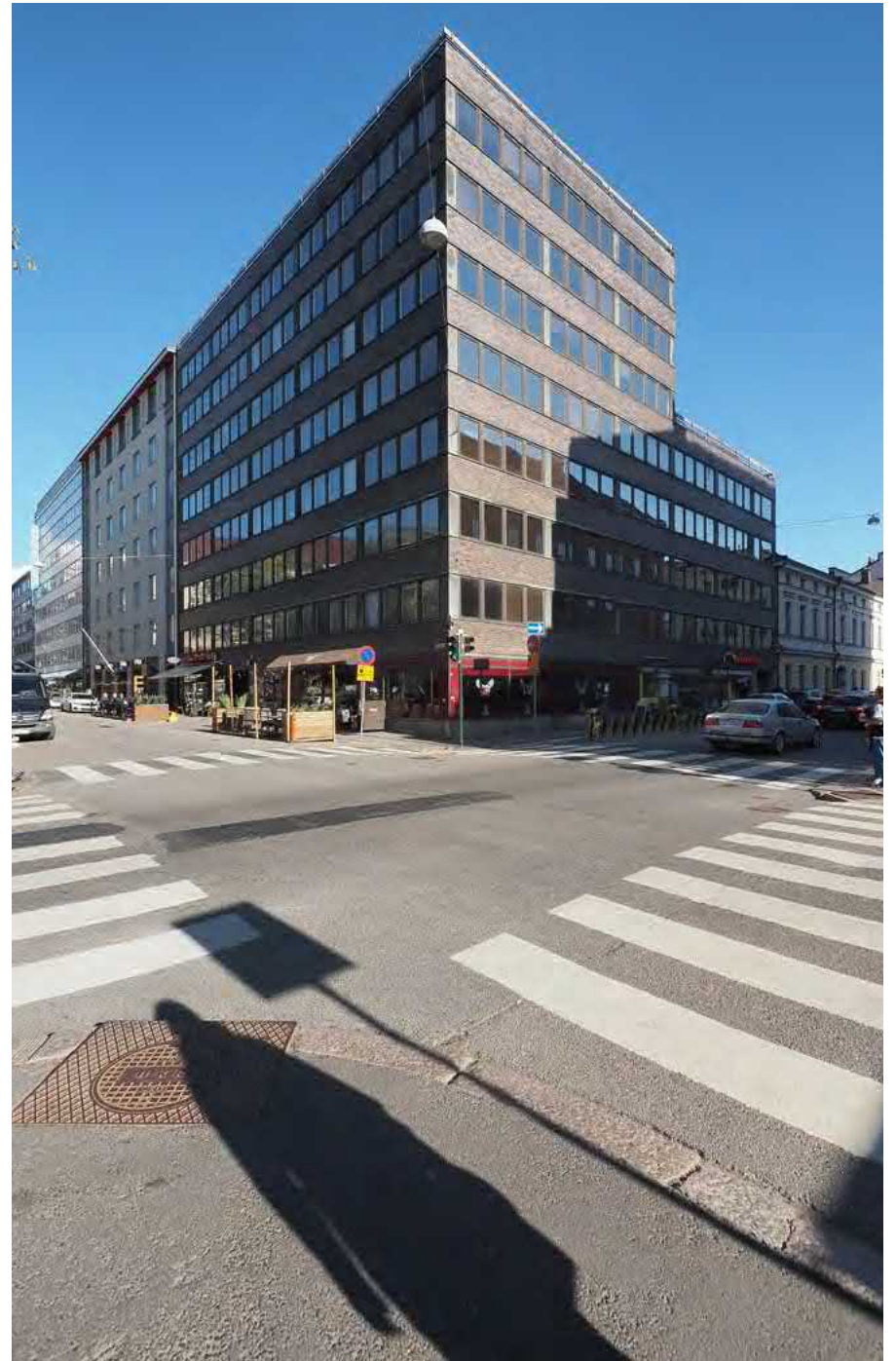
Mannerheimintie 2 (Risto Skogström 1978) ja Mannerheimintie 4 (Kurt Simberg 1965)



Albertintkatu 30 (Kaj Salenius 1959)



Eerikinkatu 37 (Kaj Salenius 1961)



Albertintkatu 35 (Kaj Salenius 1962)



Mannerheimintie 10, Einari Teräsvirta 1962



Annankatu 25 (Heikki Sysimetsä 1960)



Autotalon kortteli koillisesta, etualalla Kampintorni Oy:n liiketalo (Risto-Veikko Luukkonen 1962).



Kalevankatu 12, Toivo Korhonen 1967



Mannerheimintie 8 (Pauli Salomaa 1960)



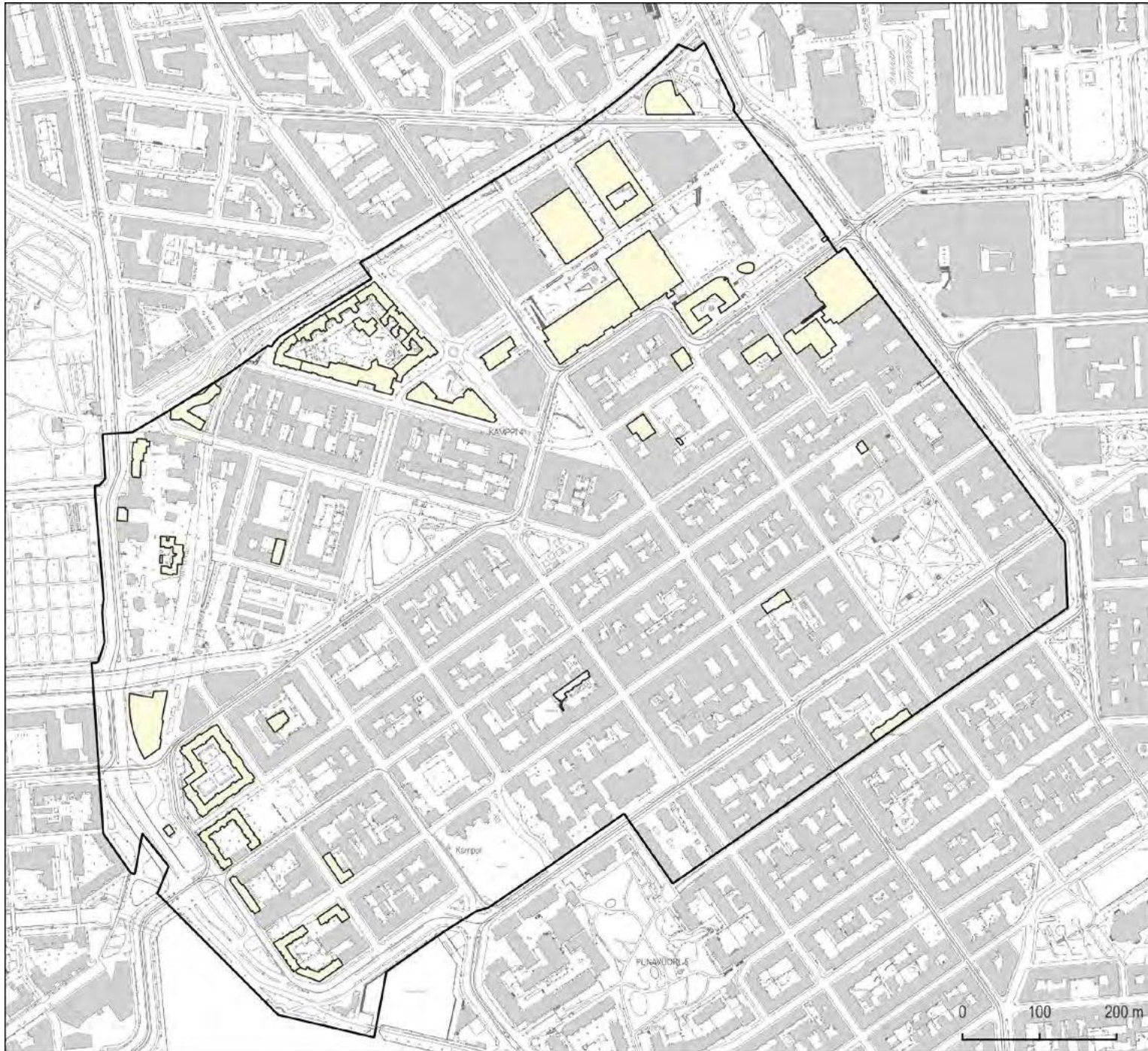
Malminkatu 30 (Einari Teräsvirta 1967)



Arkadiankatu 6 (Einari Teräsvirta 1978)



Malminkatu 28 (Raoul Lehman & co 1976)



KAMPPI

Analyysi Kampin rakennuskannan rakennusvuosista ja suojelusta

Rakennuskanta luokiteltuna valmistumisvuoden mukaan

1980-

Suojelustatus

Rakennuksia, jotka ovat valmistuneet 1979 jälkeen, ei ole suojeltu asemakaavalla Kampissa

Vuoden 1980 jälkeen rakennetut uudisrakennukset ovat sijoittuneet pääasiassa Kampin pohjois- ja länsiosiin. Alueen suurimman yksittäisen rakennushankkeen, Kampin keskuksen (Pekka Helin / Aki Davidsson / Juhani Pallasmaa / Marja-Riita Norri / Kirsi Leiman 2006) valmistuminen vuonna 2006 päätti entisen kasarmi-alueen pitkän muutosprosessin. Alueen selkärangaksi muodostui Salomonkadun kävelykatu, jonka liikerakennusten rivistön oli jo vuonna 1985 täydentänyt Heikki ja Kaija Sirenin suunnittelema Kansallis-Osake-Pankin rakennuttama Graniittitalo. Tennispalatsin edustalle muodostettiin uusi puistoaukio.

Ns. Kampin kolmion suunnittelukilpailun voittivat Eric ja Gunnel Adlercreutz vuonna 1983. Asuintalojen suunnittelu annettiin tehtäväksi viidelle eri arkkitehtitoimistolle. Vuonna 1991 valmistui Ilmo Valjakan suunnittelema SAS-hotelli.

Oikealla: Forum (Kari Hyvärinen, Kaarlo Leppänen ja Jaakko Suihkonen 1985)

Alla vasemmalla: SAS-hotelli (Ilmo Valjakka 1991). Oikealla: Hotelli Seaside, Ruoholahdenranta 3 (Osmo Syrjänen 1993)



Hotelli Presidentti (Kontio-Kilpiä-Räike 1980)



Runeberginkatu 4 (Raimo Teränne 1987)



Graniittitalo (Heikki ja Kaija Siren 1985)



Runeberginkatu 4a (A-konsultit 1989)



Kampin kulttuurihistoriallisesti arvokkaista sisätiloista ei ole käytettävissä kattavaa inventointia. Kaupunginmuseon porrashuoneinventointi (2010), jonka on laatinut arkkitehtitoimisto Schulman Oy, on yksittäisten rakennusten tasolla perusteellinen, mutta tarkastelu rajoittuu ennen vuotta 1930 rakennettuihin rakennuksiin ja Kampin osalta lähinnä alueen itäosaan. Keskustan modernien liikerakennusten inventointi, ns. ”City-inventointi” (2014), kohdistuu myös vain osaan kaava-alueesta ja sisältää niukasti tietoja rakennusten sisätiloista. Sisätiloja koskeva tieto karttuu nykyisin ennen kaikkea rakennushistoriaselvitysten kautta. Selvitykset kuitenkin laaditaan korjaushankkeiden yhteydessä ja niiden ongelmana on vaihteleva saatavuus.

Sisätilojen suojeleminen

Opetusministeriö asetti syksyllä 2002 työryhmän, jonka tehtävänä oli tehdä esityksiä inventointien, dokumentoinnin ja suojeleohjelmien kehittämisestä, sisätilojen vaalimisesta korjausrakentamisessa sekä lainsäädännön ja taloudellisen tuen kehittämisestä. Työryhmän muistiossa (OPM:n työryhmämuistioita ja selvityksiä 2003:18) todettiin, että sisätiloja koskeva tietopohja on puutteellinen eivätkä kaavoitusta varten laaditut rakennuskannan inventoinnit sisällä tietoa sisätiloista. Lainsäädännössä painotettu kaavoituksella tapahtuva suojeleminen on riittämätön keino.

Mietinnössä todetaan, että laki rakennusperinnön suojelesta (498/2010) antaa mahdollisuuden suojelemaan rakennuksen osan tai sen kiinteän sisustuksen. Sisätilojen kattava suojeleminen lain nojalla on silti ongelmallista; suojelepäätös kirjataan aina erikseen, ja se tavallisimmin kohdennetaan huonejakoon ja kiinteään sisustukseen. Päätöksellä pyritään turvaamaan rakennuksen säilyminen kokonaisvaltaisesti, mukaan lukien sen sisustukset. Suojeleminen voidaan myös rajata vain tiettyyn osaan sisätiloista, kuten seinä- tai kattomaalausten säilyttämiseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain nojalla toteutettu suojeleminen voi koskea ”myös rakennuksen osaa, rakennuksen kiinteää sisustusta taikka muuta rakentamalla tai istuttamalla muodostettua aluetta. Kiinteällä sisustuksella tarkoitetaan ovia, ikkunoita, listoja, tulisijoja, pinnoitteita, teknisiä laitteita, kiintokalusteita tai muuta näihin verrattavaa sisustusta sekä rakennuksen käyttötarkoituksen mukaisia, siihen pysyvästi kiinnitettyjä koneita ja laitteita.” (MRL 57§ ja LaRS 3§). Edellä mainitussa sisätilatyöryhmän muistiossa todetaan, että ”Helsinki on edelläkävijä varsinkin pitkäikäisten sisätilojen koskevien suojelemääräysten laatimisessa ... Suojeleminen ulottaminen sisätiloihin on 1990-luvulla muodostunut vakiintuneeksi käytännöksi, kun on kyse julkisista tiloista. Yli sadassa asemakaavassa on sekä sr- että ARK- suojelemääräyksiin sisältyviä sisätiloja koskevia määräyksiä, jotka koskevat kaikkiaan 422 rakennusta. Vakiintuneen tavan mukaan suojelemääräykset perustuvat kaupunginmuseon laatimiin suojelemitavoitteisiin.”

Sisätilojen suojeleminen käytännöt eivät kantakaupungin uudelleenkaavoituksen yhteydessä tule olennaisesti muuttumaan; uudet rakennuskohtaiset suojelemerkinnät ovat sisällöltään tiiviitä, mutta ne kattavat myös arvokkaiden sisätilojen suojeleminen. Tarkemmat ja yksilöidymmät kaavamääräykset edellyttäisivät koko aluetta koskevaa sisätilainventointia, jollaista ei toistaiseksi ole toteutettu Helsingissä eikä ilmeisesti muuallakaan Suomessa. Sisätiloihin kohdistuva rakennussuojeleminen tulee toistaiseksi toteutumaan yksittäisten hankkeiden yhteydessä suojeleviranomaisen laatimien kohdekohtaisten suojelemitavoitteiden pohjalta.

Bulevardi 23-27, Aleksanterin teatteri (Pjotr Benard 1879)



Kampin suojellut sisätilat

Rakennussuojelulain nojalla on Kampissa suojeltu entisen Joutsen-apteekin tilat, Lapinlahdenkatu 1 (Selim A. Lindqvist 1908) sekä Helsingin synagogan sisätilat, Malminkatu 26 (Jac. Ahrenberg 1906). Joutsen-apteekki on suojeltu myös asemakaavamääräyksellä.

Maankäyttö- ja rakennuslain nojalla on asemakaavoissa annettu sisätiloihin kohdistuvia suojelumääräyksiä (sr-1 tai ark) 12 kohteessa: Annankatu 19 (kiint.oy Klio), Eerikinkatu 9, Kalevankatu 8 (Ressun lukio), Kalevankatu 11, Lönnrotinkatu 5 (entinen vakuutusyhtiö Suomen rakennus), Malminkatu 12 (rukoushuone), Mannerheimintie 6, Simonkatu 6 (Maalaistentalo), Simonkatu 8 (Koiton talo), Yrjönkatu 11, Yrjönkatu 18 sekä entinen Teknillisen Korkeakoulun päärakennus (Abrahaminkatu 1).

Helsingin asemakaavamääräyksiä koskevassa ohjeessa (2019, päivitetty 16.2.2023) on kattavimman sr-1-merkinnän osalta mahdollista kohdistaa suojelu rakennukseen kokonaisuudessaan, myös sisätiloihin. Sr-2- määräys voi koskea ”julkisia sisätiloja”, toisin sanoen porrashuoneita ja yleisötiloja.

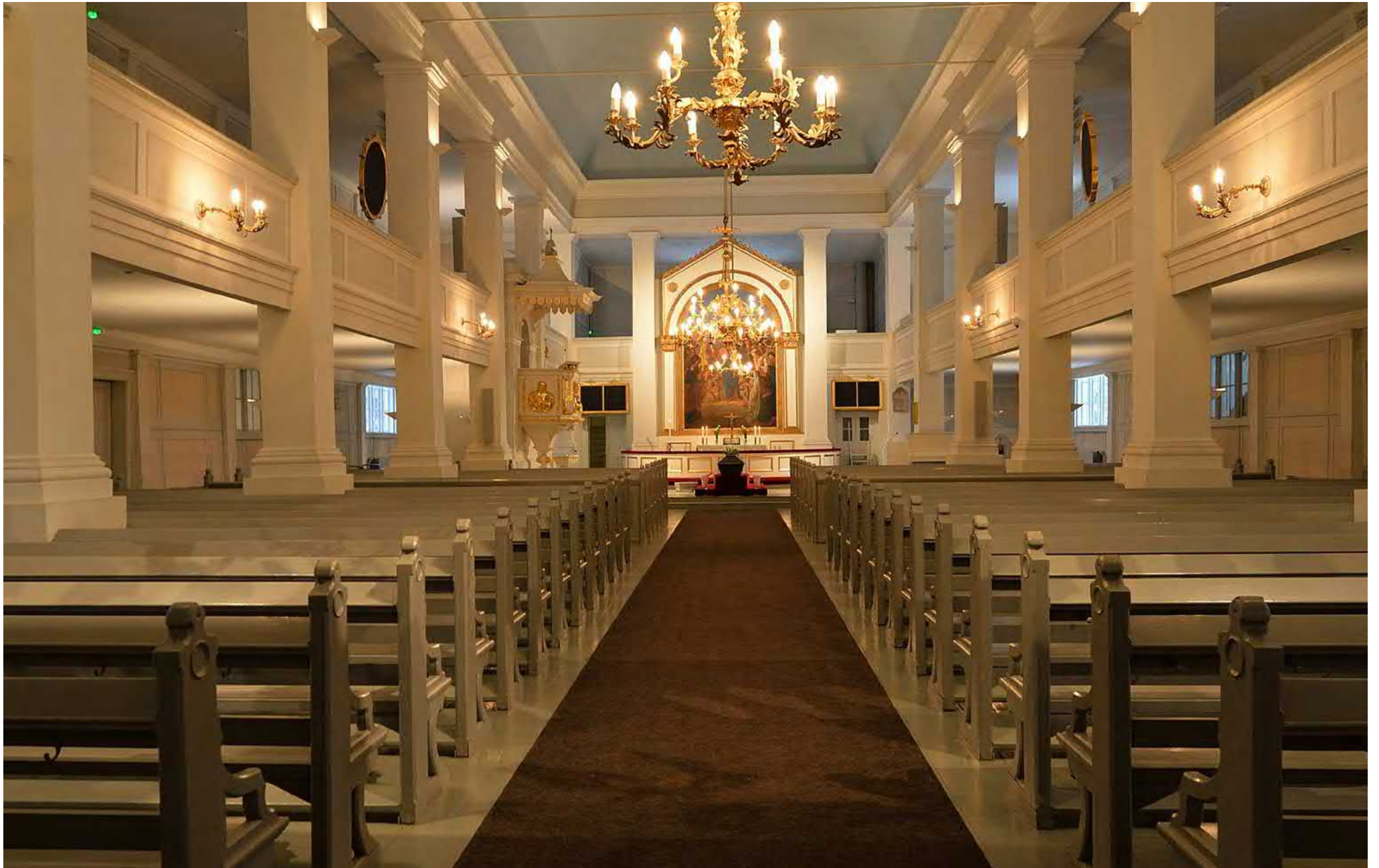


Yllä: Aleksanterin teatteri, salonki. **Alhaalla vasemmalla:** porrashuone. **Alhaalla oikealla:** kahvila.

Viereinen sivu: elokuvateatteri Orionin aula (Martti Välikangas 1928)







Vanha kirkko (C. L. Engel 1826)



Helsingin synagoga (Jac. Ahrenberg 1906). Kuva. Saara Vilhunen / Museovirasto



Yrjönkadun uimahalli (Väinö Vähäkallio 1928)



Joutsen- apteekki, 1912, Lapinlahdenkatu 1a



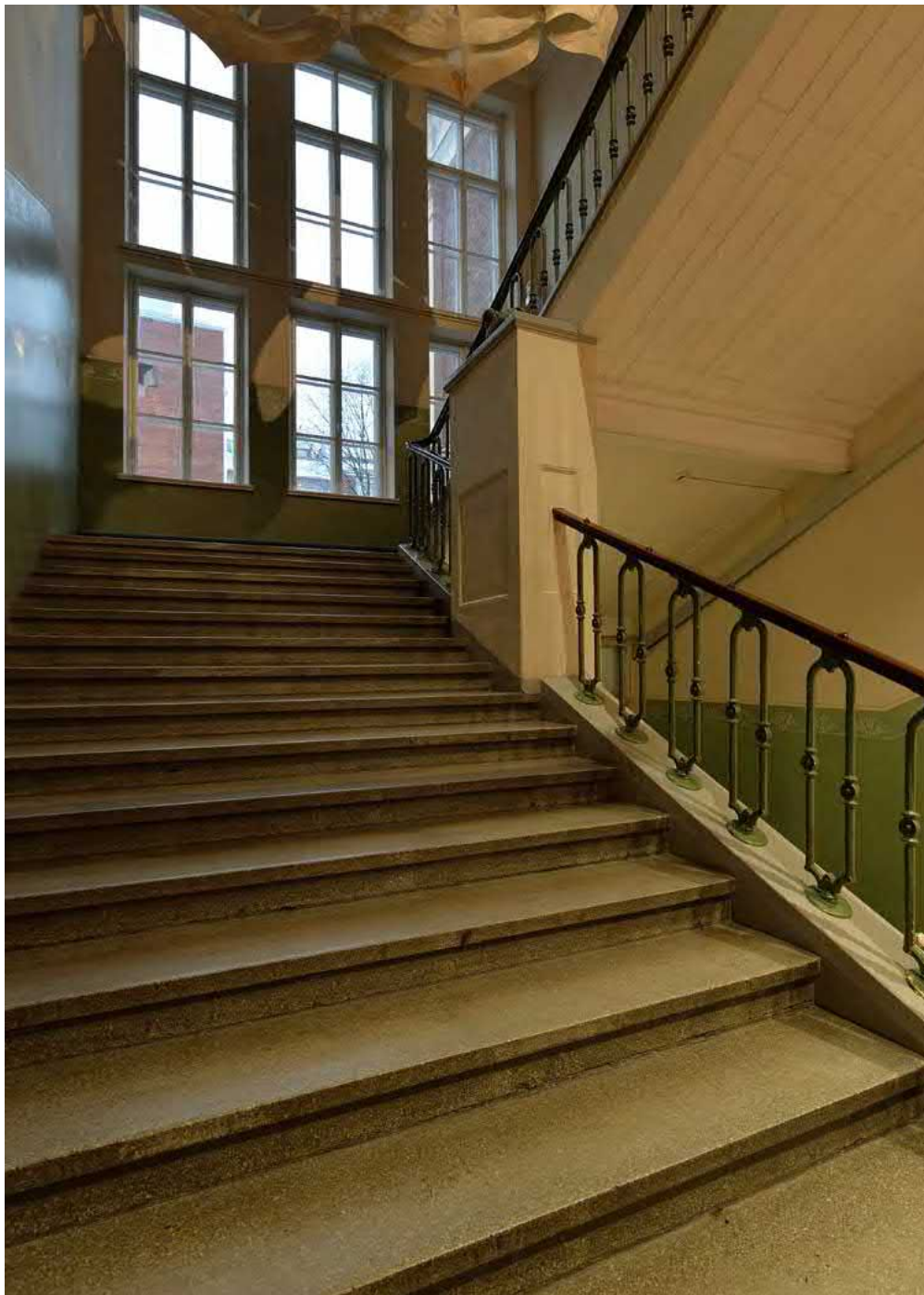
Kampin sisätiloja koskevat voimassa olevat suojelumääräykset ovat lyhyitä ja yleisluonteisia (*"suojeltavan rakennuksen arvokkaat sisätilat tulee säilyttää siten, että niiden rakennustaiteellista ja historiallista arvoa tai tyyliä ei turmella"*) ja kohdistuvat vain harvoin yksilöityihin tiloihin (esimerkiksi pääporrashuone, rukoushuone eteistiloihin).

Mahdollisia suojeltavia sisätiloja Kampissa ovat edellä mainittujen lisäksi julkisten rakennusten (Annantalo, Eurooppa-koulu, Yrjönkadun uimahalli) sekä toimisto- ja liikerakennusten (Sähkötalo, hotelli Torni) tilat.

Asuinrakennusten osalta suojelu tulee todennäköisesti koskemaan suurinta osaa ennen vuotta 1960 rakennettujen talojen porrashuoneista.

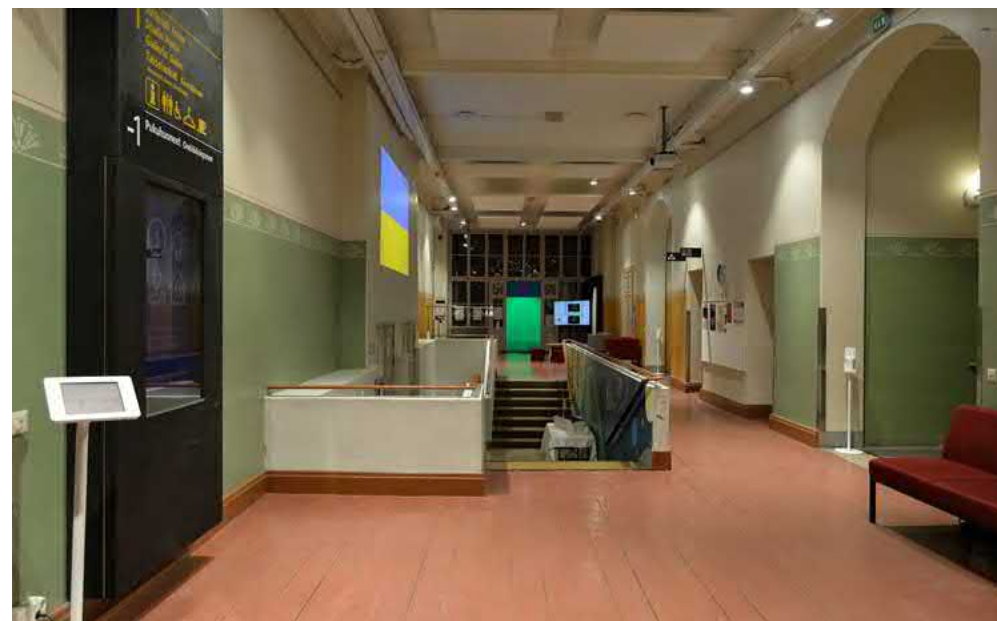
Tällä aukeamalla: Vanha Poli, Lönnrotinkatu 29 (Karl Lindahl ja Walter Thomé 1903), aulatiloja 1. ja 2. kerroksessa ja porras.



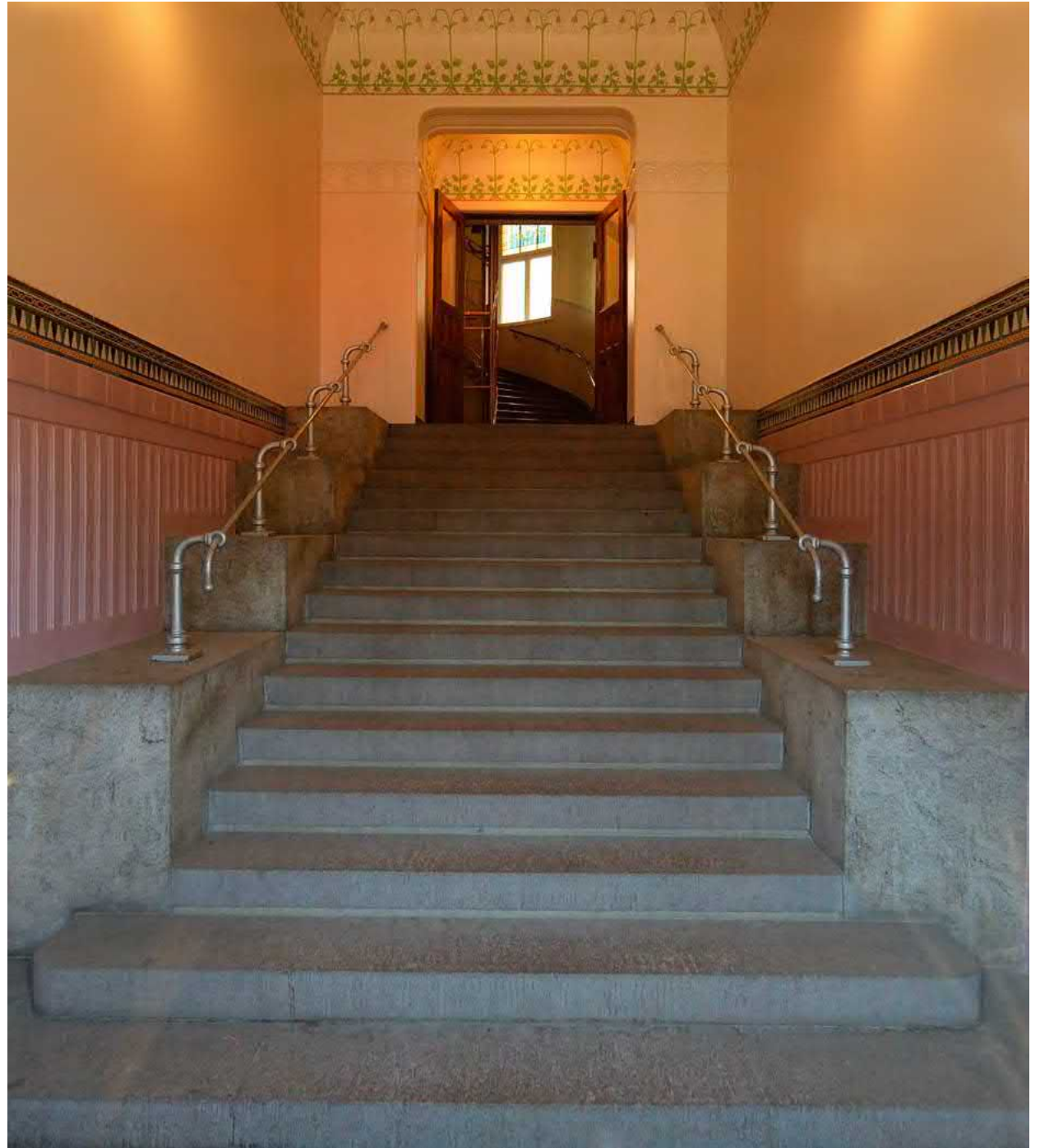


Annantalo (entinen Annegatans Folkskola, Gustav Nyström 1886). Vasemmalla portaikko, oikealla toisen ja ensimmäisen kerroksen aulat.

Viereinen sivu: Hypoteekkiyhdistyksen porrasaula, Yrjönkatu 9 (Sigurd Frosterus 1912)



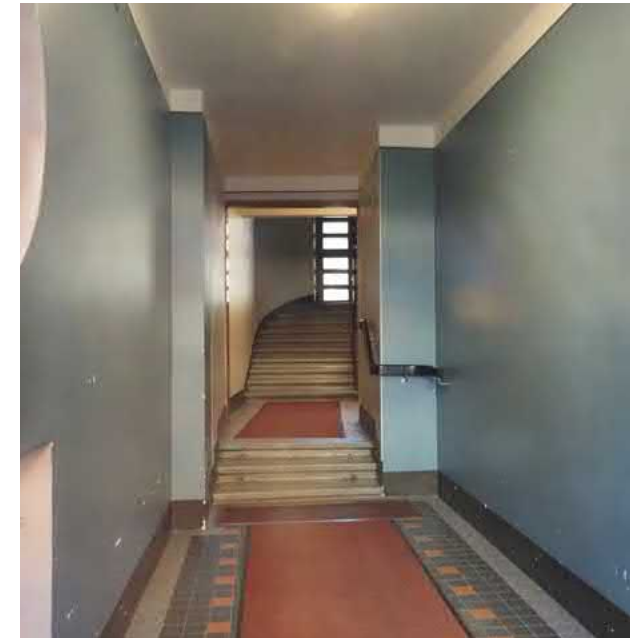




Esimerkkejä arkkitehtonisesti korkeatasoisista porrashuoneista Kampissa.

Viereinen sivu: Bulevardi 9 (Lekman/Smedberg 1915), Yrjönkatu 28 (hotelli Tornin vanhempi osa, Polón & Wasastjerna 1903), Lönnrotinkatu 7 (Polón & Wasastjerna 1905).

Tällä sivulla: Eerikinkatu 25 (Jalmari Peltonen 1925), Ruoholahdenkatu 2 (Martti Välikangas 1929), Kalevankatu 47 (Ilkka Martas 1950)



Kalevankatu 46 (Heikki ja Kaija Sirén 1951)





KAMPIN OMINAISPIIRTEET

Kaupunkikuva

Helsinki on nuori pääkaupunki ja Kampin historia osana kaupungin kivitalovaltaista keskustaa lyhyt. Alueen nuoruudesta huolimatta Kampin kaupunkikuva on kerroksellinen. Rakennuskanta 1800-luvun ruutukaavakortteleista 2000-luvun alun näyttäviin julkisiin rakennuksiin saakka kuvastaa autonomian ajalta lähtien jatkunutta taloudellista ja yhteiskunnallista kehitystä ja sen luomaa hyvinvointia. Rakennetussa ympäristössä on myös synkempiä köyhyyteen, sotiin ja kulkutauteihin liittyviä muistumia, vaikka kasarmien rakennukset ja ahtaat vuokra-asuntokorttelit on suureksi osaksi purettu uuden tehokkaamman rakentamisen tieltä.

Kampin katukuvalle ovat ominaisia laadukkain materiaalein toteutetut rakennukset, tasapainoiset korttelijulkisivut sekä luonteeltaan suljetut korttelit kulma-aksentteineen. Ruutukaava-alueita hallitsevat pitkät sisäiset katunäkymät, joita rytmittävät julkiset rakennukset, katuaukiot ja puistot.

Maamerkit

Koko kantakaupungin mittakaavassa merkittäviä maamerkkejä ovat Vanha kirkko (Carl Ludvig Engel, 1826) ja hotelli Torni (Jung & Jung, 1932). Rakennukset ovat historiallisen ja rakennustaiteellisen arvonsa johdosta myös Helsingin symboleita.

Tärkeät näkymäakselit

Ruutukaava-alueen pitkät katujen suuntaiset näkymät ovat Kampin alueelle tunnusomaisia. Niihin kuitenkin harvoin liittyy pääte, tai pääte saattaa sijoittua kauas toiseen kaupunginosaan. Katujen suuntaiset näkymäakselit yhdistävät aluetta joko suoraan tai reunavyöhykkeiden erottamana ympäröiviin kaupunginosiin. Hietalahdessa meren äärellä on näkymän päätteenä laaja avoin maisema tila.

Alueen sisällä muodostuu merkittäviä näkymäakseleita katujen suuntaisesti tai aukoiden ja puistojen halki maamerkkien suuntaan. Kampissa myös pinnanmuodot vaikuttavat sisäisiin näkymiin. Erityinen, Kampin SAS-hotellin rakentamisen yhteydessä edelleen vaalittu sisäinen näkymä avautuu Runeberginkadulta hotellirakennuksen matalan siipiosan yli kohti Malminkadun varressa sijaitsevaa synagogaa.

Ainoat alueen sisältä hahmottuvat ulkopuoliset maamerkit ovat Arkadiankadun ja Salomoninkadun päätteenä sijaitseva Postitalo, sekä Bulevardin päätteenä merenlahden toisella puolella sijaitseva Clarion-hotelli.

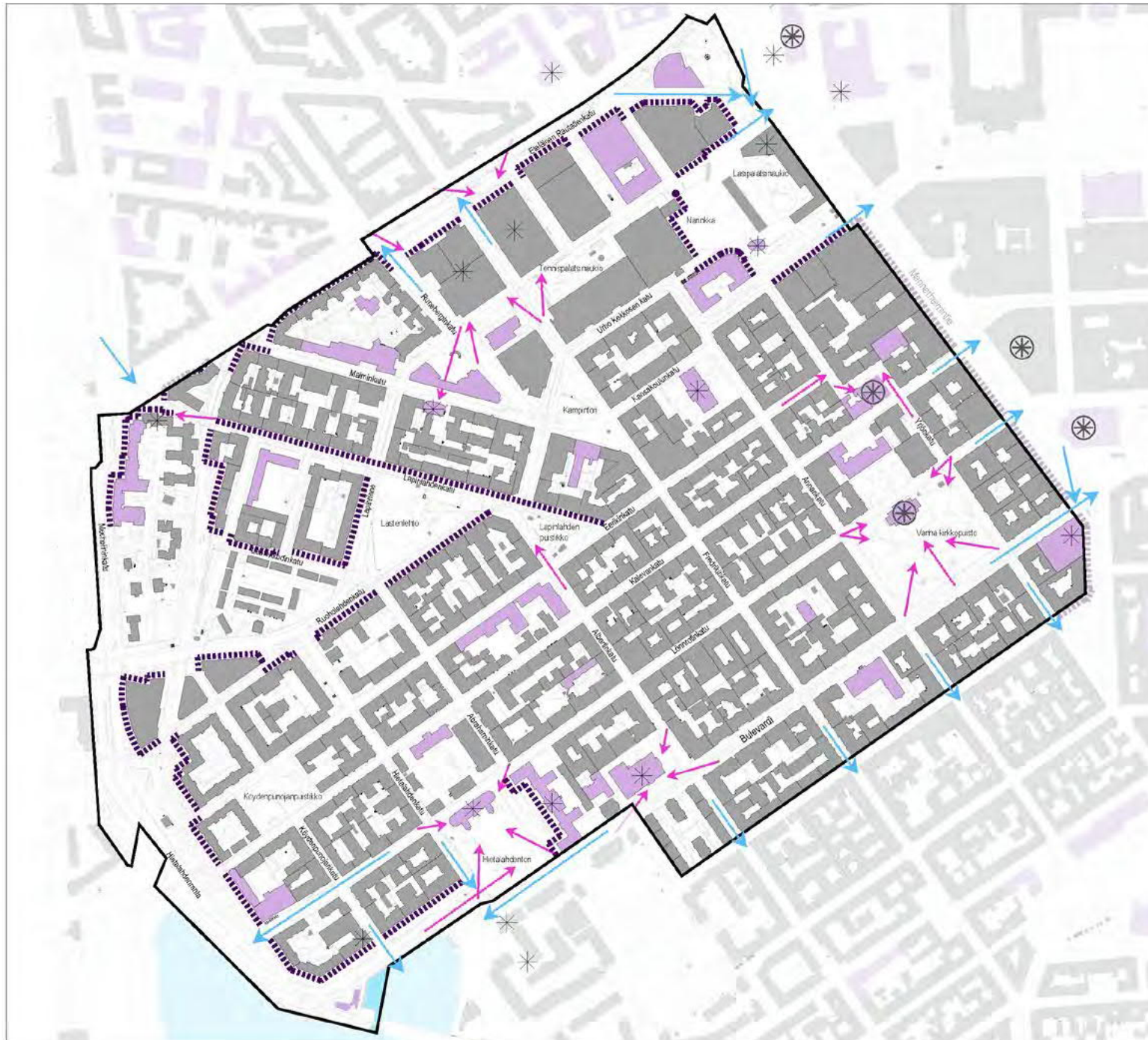
Kalevankatu 1-5 1930-luvun alussa. Kuva: Olof Sundström, HKM



KAMPPI

VAALITTAVAT
OMINAISPIIRTEET 1/5

MAAMERKIT, NÄKYMÄT JA
REUNAVYÖHYKKEET



- MAAMERKKI
- PAIKALLINEN MAAMERKKI / KINTOPISTE
- KALPUNGINOSEN VÄLINEN MERKITTÄVÄ NÄKYMÄAKSELI
- KALPUNGINOSEN SISÄINEN MERKITTÄVÄ NÄKYMÄAKSELI
- MERKITTÄ KALPUNKIKUVALLINEN REUNAVYÖHYKE
- TARKASTELUALUEEN RAJA

- KALPUNGINOSEN HERÄTYS**
- JULKISEN RAKENNUS, HOTELLIN RAKENNUS, OPIETUSRAKENNUS, LUKUNTARAKENNUS, HOTELLI KIRKOLLINEN RAKENNUS, KAUPPAKALLIO

Reunavyöhykkeet

Reunavyöhykkeitä ovat ne Kampin korttelirintamat, jotka hahmottuvat katutasolta kaupunginosan rajoina (joko puistoihin, aukioille tai leveille liikenneväylille). Sellaisia ovat Mannerheimintien julkisivurintama, Eteläisen Rautatiekadun julkisivurivistö ja Ruoholahdenranta.

Suuriin liikenneväyliin ja rantaan rajautuvat laajat korttelirintamat muodostavat Kampin kaupunginosalle vahvasti rajaavaa reunavyöhykettä. Ainoastaan kaakossa alue liittyy suoraan, ilman erottavaa reunavyöhykettä, viereiseen Punavuoren kaupunginosaan. Luoteessa, Eteläisen rautatiekadun varrella, reunavyöhykettä muodostavat suurimittakaavaiset erillään omilla kortteleillaan seisovat liike- ja toimistorakennukset. Myös Mannerheimintien varrella on rakennusrintama suurimittakaavainen, mutta muodostaa rakenteeltaan ja ilmeeltään yhtenäisempää jatkuvaa reunavyöhykettä.

Lounaassa, Hietalahdenrannan ja Ruoholahdenrannan katujen varrella, reunavyöhykkeen muodostavat pääosin 1980-luvulla rakennetut harmaasävyiset asuinkorttelit sekä hotelli- ja toimistorakennukset. Leveä ja tilallisesti vaikeasti hahmotettava liikennealue reuna- ja puistoinen korostaa tämän vyöhykkeen merkitystä maisemassa. Hietalahdenaltaan suuntainen rakennusrintama, jossa korttelit ovat leveämpiä, on ilmeeltään urbaanimpi ja yhtenäisempi.

Suurimittakaavaiset rakennusrintamat muodostavat alueen sisällä, Narinkkatorin ja Lasipalatsin aukion ympärillä tilallisesti jakavan ja Lasipalatsin yli koilliseen avautuvan vyöhykkeen. Entisen linja-autoaseman paikalle toteutettu liikekeskus ja siihen liittyvä muu täydennysrakentaminen on pienentänyt ja muuttanut tätä aiemmin hyvinkin laajaa avointa kaupunkitilaa. Sisäisen reunavyöhykkeen muodostavat myös Lastenlehdonpuiston ja Lastenkodinkadun reunojen rakennusrintamat. Korkeiden rakennusten reunustama alue avautuu tilallisesti länteen Ruoholahdenkadun suuntaan.





Ylhäällä vasemmalla: Marian sairaalan hallintorakennus ja paviljonki, Lapinlahdenkatu 16 (Lars Sonck 1909). **Ylhäällä oikealla:** Resson lukion juhla- ja voimistelusalisiipi, Kalevankatu 10 (Sebastian Gripenberg, E. Törnvall 1894). **Alhaalla:** Kaartin lasaretin päärakennus (Evert Lagerspetz 1884) ja entinen VTT:n laboratoriorakennus (Jussi Paatela 1942).



Korttelirakenne, julkiset rakennukset

Kampin korttelirakennetta on käsitelty yksityiskohtaisemmin kaavoituksen historiaa koskevassa osuudessa. Kaupunkirakenne perustuu umpikortteleihin ja suorakulmaiseen ruutukaavaverkkoon, joka laajeni nykyisiin mittoihinsa 1900-luvun alkuun mennessä. Kokonaisuudesta poikkeavat korttelialueet ovat Kampin luoteisosassa syntyneet purettujen puutalokorttelien paikalle. Pohjoisosan suurimittainen liike- ja toimistorakentaminen on syntynyt alueelle, joka varhaisimmassa vaiheessa oli kasarmin ja siihen liittyvien toimintojen käytössä. Kampin tiiviissä umpikorttelirakenteessa pihat ovat yleensä pieniä ja usein valokuilumaisia. Myöhemmin kaavoitettujen korttelien pihat ovat jonkin verran väljempiä. Pihat ovat pääsääntöisesti yhden kiinteistön käytössä ja laajemmat korttelipihat ovat harvinaisia. Usein pihojen erillisyyttä korostavat tasoerot ja tonttien väliset muurit tai aidat. Pihasiivet ja –rakennukset ovat leimallisesti katurakennuksia matalampia, ja Kampissa on myös kohteita, joissa piharakennus tai -siipi on kadunvarsirakennusta vanhempi.

Kampissa on toiminut useita kouluja: kuvissa esitettyjen lisäksi jäljellä ovat aikaisemmin Teknillisen korkeakoulun ja Metropolian käytössä olevat rakennukset Albertinkadulla (Onni Tarjanne 1925/1932) sekä entinen ruotsinkielinen tyttökoulu, nykyinen Eurooppa-koulu Bulevardi 18:ssa (Magnus Schjerfbeck, Ludvig Isak Lindqvist 1885). 1870-luvulla perustettu Polyteknillinen opisto useine koulurakennuksineen, asuntoloineen ja ylioppilastaloineen on ollut merkittävä osa Kampin länsiosan katukuvaa.

Muita kaupunkikuvan kannalta merkittäviä rakennuksia ovat Hietalahden kauppahalli (Selim A. Linqvist 1903), Aleksanterin teatteri (Pjotr Benard 1879) ja Marian sairaala (useita suunnittelijoita, 1886 - 1987). Kaava-alueen koilliskulmaan rakennettiin vuonna 2004 eduskuntatalon lisärakennus, ns. Pikkuparlamentti (Pekka Helin 2004). Julkisten rakennusten piha-alueilla on



Tällä sivulla ylhäällä: Annantalo, Annankatu 30, entinen ruotsinkielinen kansakoulu (Gustaf Nyström 1886).

Keskellä: Resson peruskoulu, Lastenodinkuja 4 (Gunnar Taucher 1939)

Alhaalla: entinen Polyteknillisen opiston päärakennus (F. A. Sjöström 1877).



Kampin kaupunkikuvassa suuri merkitys. Erityisen arvokkaita ovat Aleksanterin teatterin, Annantalon ja Teknillisen korkeakoulun entisen päärakennuksen ympäristöt.

Katutila

Merkittävimpiä yhtenäisiä katutiloja ovat vanhimmat pääkadut ja liikekadut, joita rajaavat kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävät ja ryhmänä yhtenäistä ilmettä luovat rakennukset. Ominaispiirteiltään tunnistettavin katualue Kampissa on lehmusrivistöjen reunustama Bulevardi, joka on Helsingin kaupungin tärkein säilynyt katubulevardi. Hyvin alkuperäisen olemuksensa säilyttänyt puistokatu on yli 200 vuotta vanha ja sisältyi puuriveineen jo vuoden 1820 asemakaavaan. Muita kaupunkikuvaltaan merkittäviä yhtenäisiä katutiloja on Yrjönkadulla, Annankadulla, Fredrikinkadulla, Lönnrotinkadulla, Kalevankadulla ja Eerikinkadulla.

Kampin katujen ominaispiirteitä ovat eleetön ja yksinkertainen katumiljö, joka muodostuu neliömäisestä katukuilusta, kadunvarsipysäköinnistä, asfalttipäällysteisistä ajoradoista ja jalkakäytävistä sekä graniittisista reunakivistä. Reunakiviliinja on suora ja pysäköinti ajoradan tasossa. Vanhoja kenttäkivipäällysteitä on säilynyt Lönnrotin puistikon ympärillä olevalla katumaisella puiston osalla ja Hieta-ahdentorin Bulevardin puoleisella sivulla. Bulevardin ajoradalla on lähes kokonaisuudessaan säilynyt 1800- ja 1900-lukujen vaihteessa alun perin asennettu nupukiveys. Vanhoja luonnonkivilaattoja ja nupukivipäällysteitä on säilynyt lisäksi jalkakäytävillä Vanhan Kirkkopuiston ympärillä, Yrjönkadulla ja Kalevankadulla.



Kampin katuvihreä koostuu Bulevardin katupuukujanteesta, muutamista muista puuriveistä sekä kaduille näkyvästä puisto- ja tonttikasvillisuudesta. Kokonaismäärällisesti katuvihreää on melko vähän Kampin alueella.

Umpikortteleiden pihat ja niiden mahdollinen kasvillisuus eivät näy kaduille. Poikkeuksen tähän muodostavat korttelit Ruoholahdenkadun ja Lapinlahdenkadun välissä, joissa korttelirakenne muuttuu puoliavoimeksi tai avoimeksi ja joissa tonttien kasvillisuus näkyy katukuvassa.



Bulevardi

Julkinen tila, aukiot

Suuri osa Kampin alueen aukioista on rakennettu 1900-luvun lopulla ja 2000-luvun alussa. Historiallisina aukioiloina erottuvat Hietalahdentori ja Kampintori.

Alueen vanhin merkittävä aukio on **Hietalahdentori**, joka esiintyy jo vuoden 1820 asemakaavassa. Hietalahdentori on tärkeä osa Ehrenströmin asemakaavasommitelmaa Bulevardin päädyssä. Aukio liittyy Bulevardin varren julkisten tilojen sommitelmaan. Torialuetta reunustavat koillisessa entinen Polyteknillisen opiston, sittemmin Teknillisen korkeakoulun päärakennus ja kaakossa Sinebrychoffin entinen panimo. Kauppahalli on yksi kolmesta Helsingin vanhasta ja edelleen käytössä olevasta kauppahallista. Hietalahdentorin merkittävät ominaispiirteet ovat sen kalteva, merelle viettävä toripinta sekä yhteys satama-alueeseen.

Kampintori on asemakaavojen liittymäkohtaan vuoden 1887 asemakaavan laatimisen yhteydessä muodostunut kolmion muotoinen kaupunkitila. Pienen kolmioaukion luonne oli pitkään epäselvä; aukion pohjoisreunalle sijoitettiin 1880-luvulla pieni paloasema, ja vielä 1960-luvulla aukiolle suunniteltiin sijoitettavaksi lähinnä pysäköintiä. Muutos jalankulkijoiden käyttöön tarkoitettuksi avoimeksi ja viihtyisäksi toriksi toteutettiin vasta 1990-luvulla.

Kampin pohjoisosan entiselle kasarmialueelle toteutettiin 2000-luvun alun täydennysrakentamisen yhteydessä laajoja aukiosarjoja, jotka yltävät Lasipalatsinaukiolta metroasemalle ja edelleen Kampintorille. **Lasipalatsinaukio, Narinkkatori ja Tennispalatsinaukio** ovat moderneja kaupunkitiloja, joiden pintamateriaalit ovat enimmäkseen luonnonkiveä. Liikekeskuksen ympäristössä on pieniä katuun liittyviä aukiomaisia tiloja ja tilasarjoja jotka yhdistävät aukioita ja muodostavat jatkumoa jalankulkualueelle.

Länsilinkki on vuonna 2011 valmistunut puistomainen katuviher- ja aukioalue, joka muodostaa uuden reunavyöhykkeen Kampin alueelle lounaassa. Länsilinkkiin kuuluu maamerkinomainen silta, joka muodostaa uuden kevyen liikenteen porttiaiheen eri kaupunginosien välille.

Paasikivenaukio on noppakivipäällysteinen läpikulkuaukio, jonka avointa tilaa hallitsee maamerkinomainen J. K. Paasikiven moderni muistomerkki vuodelta 1980. Lasipalatsinaukio ei ole katualuetta muiden Kampien keskuksen ympäristön aukioiden tavoin. Aukio kuuluu Lasipalatsin tonttiin. Aukion pihakansi on maamerkinomainen ympäristötaideteos, joka on samalla alla olevan taidemuseon katto.



Kampintori, Fredrikinkatu 53-57, Malminkatu 12

Narinkkatori on läpikulkuaukion lisäksi tapahtuma- ja toritila, jossa kasvillisuutta ja oleskelupaikkoja on vähän. Narinkkatori rajautuu ympäröiviin rakennuksiin, mikä tekee sen tilasta selkeästi rajatun aukiotilan.

Uudentyyppisen aukiosarjan muodostaa Kampin alueen pohjoisreunalle entiseen ratakuiluun vuonna 2012 avattu **Baana**.

Annantalon edusta kuuluu asemakaavassa katualueeseen mutta nykyasultaan se on puistomainen etupuutarha, joka liittyy olemukseltaan tiiviisti Annantalon miljööseen. Sen eri ikäiset puut ovat kaupunkikuvallisesti erittäin merkittäviä kivisen kaupungin keskellä. Puistomaista aluetta reunustaa vanha valurauta-aita. Rakennuksen edustalla ja taustan piha-alueella on paljon erilaisia ympäristön kokonaisilmeeseen sopimattomia rakenteita, mikä tekee kokonaisilmeestä rauhattoman.

Aleksanterin teatterin tonttia rajaavat puurivit ovat kaupunkikuvallisesti hyvin merkittäviä.





Salomonkadun ja Olavinkadun risteys



Salomonkatu, Tennispalatsinaukio



Mannerheimintie, Lasipalatsin edusta

Puistot

Vaikka Kampin alueella on paljon vanhaa rakennuskantaa, on vanhoja puistoja vähän. Puistot sijaitsevat tiiviin kaupunkirakenteen keskellä, minkä vuoksi ne ovat pinta-alaltaan pieniä, usein noin korttelinkokoisia, ja hyvin rakennettuja. Luonnonmukaisia osia niissä ei ole. Osa Kampin puistoista on Helsingin korttelirakenteelle tyypillisiä, historiallisesti arvokkaita kolmiopuistoja. Monet Kampin puistoista on uudistettu viime vuosikymmeninä. Ainoastaan Lönnrotin puistikko ja Vanha Kirkkopuisto ovat säilyneet ilmeeltään historiallisina kaupunkipuistoina. Vaikka puistoja on uudistettu, on niiden toiminnot säilyneet samankaltaisina. Valitettavan usein Kampin alueen puistojen kaupunkikuvallista arvoa vähentää erilaiset tilaa rikkovat kaupungin huoltoon ja toimintoihin liittyvät rakenteet.

Puistot voidaan jakaa karkeasti kahteen luokkaan: ne ovat joko **edustus- ja oleskelupuistoja** (Lönnrotin puistikko, Pikkuparlamentinpuisto, Vanha kirkkopuisto) tai **toiminnallisia-, leikki-, koira- ja oleskelupuistoja** (Lapinlahdenpuistikko, Lastenlehto, Köydenpunojanpuistikko ja Työmiehenpuistikko).

Vanha kirkkopuisto on arvokas historiallinen puisto Vanhan kirkon edustalla, ja se on keskustan suosituimpia oleskelupuistoja. Puistoa hoidetaan edustuspuistona. Ensimmäinen puistosuunnitelma on vuodelta 1936. Puistossa sijaitseva Vanha kirkko on Helsingin toiseksi vanhin kirkko. Vaikka Vanhan kirkon ympäristö on muodostunut puistoksi, ei se kuitenkaan ole kokonaan kadottanut entistä luonnettaan. Puiston viimeisin kunnostustyö on toteutettu vuosina 1997-1999. Tavoitteena oli puiston historiallisen arvon korostaminen ja vanhojen muotoaiheiden säilyttäminen. Vanhan kirkkopuiston merkittävimpiä ominaispiirteitä ovat symmetrinen sommitelma ja käytäväverkostoa pitkin avautuvat näkymät, vanhat puistopuut, vanhat kiveykset, hautamuistomerkit sekä laajat nurmipinnat. Vanhassa kirkkopuistossa on jäljellä merkittäviä vanhoja rakenteita kuten porttirakenne sekä paasikivilaatat. Kaikkein vanhimmat hautamuistomerkit ovat puiston kaakkoisosassa, Yrjönkadun ja Bulevardin kulmauksessa. Vanhat rakenteet ja muistomerkit ovat muinaismuistolain suojelemia.

Lönnrotin puistikko on merkittävä historiallinen puisto 1900-luvun alusta. Ominaisista Lönnrotin puistikolle ovat symmetrinen sommitelma, vanhat puistikkoa kehystävät puut sekä Elias Lönnrotin muistomerkki. Puistikon takana olevalla katuosuudella on vanhaa kenttäkiveystä, joka on säilynyt ajalta, jolloin puistikko toimi kirkkotorina eli Vanhan kirkon edusaukiona. Myös puistikon lehmukset ovat peräisin kirkkotorin ajalta. Nykyään Lönnrotin puistikko on luonteeltaan taskupuistomainen edustus- ja oleskelupuisto.

Pikkuparlamentin puisto sai vuosina 2004-2005 uuden muodon ja ilmeen sen reunalle rakennetun Pikkuparlamentin eli eduskunnan lisärakennuksen rakentamisen yhteydessä. Puistosta on yhteys Baanan ratakuiluun ja sitä kautta Mannerheimintien ali Töölönlahden puistoon. Puiston poikki avautuu näkymä Eduskuntatalolle. Puistossa kasvaa vanhaa komeaa puustoa Mannerheimintien reunalla, mikä luo koko kaupunginosalle vihreän julkisivun.

Lapinlahden puistikko on yksi Kampin historiallista kolmiopuistoista. Se näkyy jo vuoden 1876 asemakaavassa. Pienellä aukiolla oli yleinen kaivo. Todennäköisesti kaupunginpuutarhuri L. A. Jernström laati suunnitelman 1870-luvun lopulla puisten reunustamasta puistosta, jonka keskellä on aukio ja jonka nurmialueita halkoi useaan suuntaan johtavat käytävät. Svante Olssonin aikana puistikko uudistettiin 1880-luvun lopulla keskiosiltaan yksinkertaisemmaksi ja avoimemmaksi, jollaisena puistikon yleisilme säilyi pitkään. Puiston keskiosassa sijaitsi mm. leikkipaikka. Puistikon nykyilme on peräisin Harald Carstensin suunnitelmasta 1970-luvulta, jolloin säilytettiin vain vanhat puistikkoa reunustaneet jalavarivit. Ennen keskeltä avoin puistikko muuttui kaksiosaiseksi: leikkipaikka aidattiin pensasaidalla ja toiselle puolelle puistoa sijoitettiin istutusruutuja. 1980-luvulla leikkipaikan korvasi koirapuisto, jonka korkeaksi kasvanut pensasaita tekee nykyisin suljetuksi tilaksi. Puistikon reunoilla sijaitsee erilaisia rakennelmia kuten yleisö-wc, ilmanvaihtorakennelma, lippakioski ja muuntamo. Korkea pensasaita ja monet rakennelmat estävät puistikkoon alun perin kuuluneen läpinäkyvyyden, mikä on ollut puistikon historiallinen ominaispiirre. Puistossa on Arvo Kustaa Parkkisen veistos ”Ihminen nousee roskalaatikosta”. Nykyisin Lapinlahden puistikko on historialliseen arvoonsa nähden alennustilassa; yleisilmeeltään epämääräinen ja epäyhtenäinen kaupunkitila. Kaupunkikuvallisesti puistikko on tärkeä katutilan laajentuma ja vihreä saareke katunäkymissä. Se liittyy viereiseen Lastenlehdon puistoon ja on osa Lapinlahdenkadun varren puurivistöä. Puistikon nykyisiin vaalittaviin ominaispiirteisiin kuuluu puistikkoa kiertävä puusto.

Korttelin 166 rakentamattomalle kulmatontille tehtiin 1800-luvun lopussa tilapäinen leikkipaikka, joka sitten vakiintui Kampin epäviralliseksi puistoksi ja lopulta koko korttelin kattavaksi viheralueeksi. Kolmiopuistona **Lastenlehdon** historia ulottuu 1910-luvulle, jolloin sen terassoitu koillisosa rakennettiin. Tältä ajalta on säilynyt koillisosan luonnonkivimuurit sekä vanhoja puita, jotka ovat puiston ominaispiirteitä. Alusta pitäen leikki- ja pelikentät ovat sijainneet puistossa. Lastenlehto on peruskorjattu samaan aikaan kun puiston alle rakennettiin maanalaisen huolto- ja pysäköintiliikennetunnelin sisäänkäynti, joka hallitsee puiston eteläkulman kaupunkikuvaa. Peruskorjaus valmistui 2010. Puistossa sijaitsevat monipuoliset leikki-, peli- ja oleskelualueet. Puistossa on runsas pensas- ja perennalajisto, joka on myös



Vanha kirkkopuisto

puiston ominaispiirre. Vanhojen muurien rajaamat suorakulmaiset alueet noudattavat alkuperäistä tilasommitelmaa, kun taas uusi muotokieli perustuu kaareviin muotoihin. Lastenlehto muodostaa kerroksellisen ja toiminnallisen puiston, jonka poikki avautuu avaria puistonäkymiä puiston suljettua eteläkärkeä lukuun ottamatta. Lastenlehdonpuisto on kaupunkikuvallisesti hyvin merkittävä. Se on alueen ainoa suuri puisto ja se sijaitsee keskustan tärkeän sisääntuloväylän varrella. Puisto liittyy visuaalisesti Lapinlahden puistikkoon ja on osa Lapinlahdenkadun varren kookkaiden puiden muodostamaa puuriviä.

Köydenpunojanpuistikko on pieni, noin 0,5 hehtaarin toiminnallinen korttelileikki- ja oleskelupuisto lähellä Hietalahtea. Alueen itäpuoliskolle valmistui 1970-luvulla nykyinen leikkialue purettujen asuinpuutalojen tilalle. Länsipuoliskolle 1980-luvulla valmistui pelikenttäalue Valion purettujen tehdas- ja toimitilojen paikalle ja entinen katualue muutettiin puiston keskikäytäväksi. Käydenpunojankatu muuttuu puiston kohdalla yleiseksi jalankulku- ja pyöräilyreitiksi ja jatkuu taas katuna puiston toisella puolella. Köydenpunojanpuistikon vuonna 2016 valmistuneessa peruskorjauksessa säilytettiin Lars Liljeforsin vuonna 1981 tekemien suunnitelmien jäsentely kahteen yhtä suureen osaan jakautuvana leikki-, peli- ja oleskelupuistona. Köydenpunojanpuistikossa kasvaa vanhoja komeita hevoskastanjoita, joista osa on jo vaihdettu vaahteroiksi. Puistikon ominaispiirteisiin kuuluvat alkuperäisen puistosuunnitelman jäsentelyn säilyminen, toiminnallisuus ja vanha puusto.

Työmiehenpuistikko sijaitsee entisen satamaradan ja Ruoholahden villojen välissä. Se on toiminnallinen korttelileikki- ja oleskelupuisto. Puistossa on leikkipaikka sekä oleskelupaikkoja. Työmiehenpuistikko rakennettiin leikkipuistoksi Harald Carstensenin vuonna 1973 valmistuneiden suunnitelmien pohjalta. Puistikko on säilyttänyt Carstensenin aikaisen perusjäsentelyn myöhemmissä kunnostuksissa. Työmiehenpuistikossa kasvava puusto muodostaa yhdessä sitä vastapäätä olevan Marian sairaalan tonttipuuston kanssa vihreät reunat niiden välissä kulkevalle Baanalle. Puistikon ominaispiirteisiin kuuluvat alkuperäisen puistosuunnitelman jäsentelyn säilyminen, toiminnallisuus ja vanha puusto.

Simonpuistikko on rinteeseen kivetty kävelyaukio. Sen kiveyksestä ja nurmikosta muodostuvasta pinnasta kasvaa vanhoja puita. Se ei erotu Kampin keskuksen moderneista aukioalueista puistona, vaikka sen puusto on katukuvassa merkittävä. Se vaikuttaa sijaintinsa ja nykyasunsa takia ennemminkin katu ympäristöltä. Puistikon puut ovat asemakaavassa suojeltuja kuten myös sen koillispuolella Lasipalatsin sivustalla kasvavat aukiopuut.



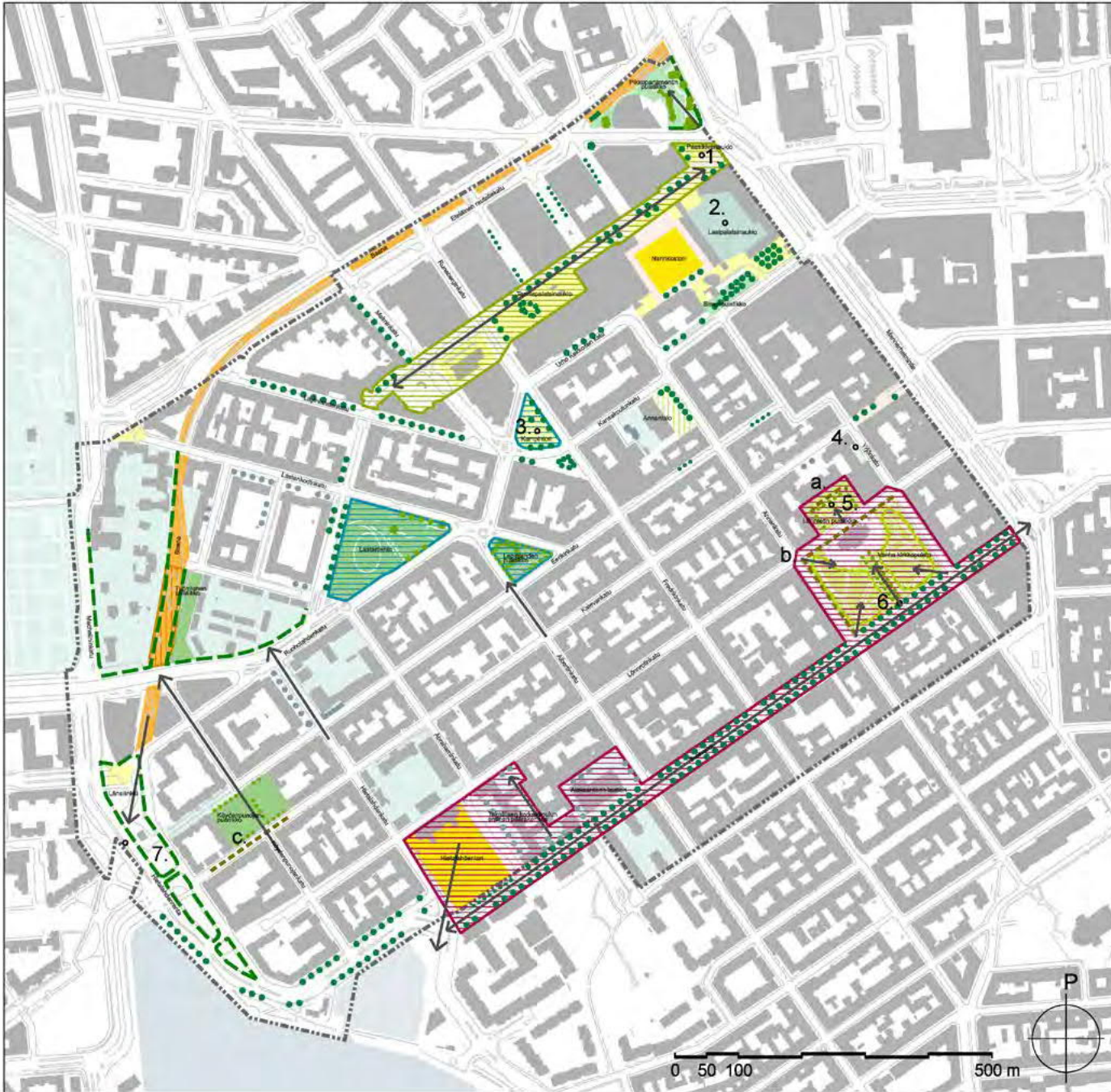
Lönnrothin puistikko



Työmiehenpuistikko, Baana



Köydenpunojanpuistikko



KAMPPI OMINAISPIIRTEET

KATUTILAT

- Kävelykadut
- Baana
- Toiminnallinen Baana
- Kaupunkikuvallisesti merkittävät katupuurivit
- Kaupunkikuvallisesti merkittävät yksittäiset katupuut tai katupuuryhmitt
- Muut katupuurivit
- Merkittävät kadutien pensaat

AUKIOT

- Läpikulkupainotteiset aukiot
- Toiminnalliset aukiot (tortioinnit ja tapahtumat)

PUISTOT

- Oleskelupuistot
- Edustuspuistot
- Toiminnalliset puistot (leikki- ja koirapuistotoiminnot)
- Puistomainen alue, jonka nykyasu poikkeaa kaavasta
- Kaupunkikuvallisesti merkittävät puistopuurivit
- Kaupunkikuvallisesti merkittävät yksittäiset puistopuut
- Merkittävät puistopensaat
- Erityisen merkittävä kasvillisuuskokonaisuus

TONTIT

- Kaupunkikuvallisesti merkittävä tonttikasvillisuus, joka näkyy kaduille ja puistoihin
- Kaupunkikuvallisesti merkittävä aukiomainen tonttialue
- Kaupunkikuvallisesti merkittävät yksittäiset tonttipuurivit, jotka näkyvät kaduille ja puistoihin
- Kaupunkikuvallisesti merkittävät pensaat, jotka näkyvät kaduille ja puistoihin

MUUT

- Historiallisesti merkittävät alueet
- Kolmiopuisto tai aukio
- Urbani viherakseli
- Vihreä julkisivu
- Kaupunkikuvallisesti merkittävät rakenteet
 - a. Vanha kasvillisuus
 - b. Vanhat paasikoväestöt
 - c. Tukimuurit
- Puisto- ja katualueiden kohokohdat
 - 1. Taidetalo
 - 2. Ympäristösiivous
 - 3. Taidetalo
 - 4. Sirkkälähe ja etupuutarha, jonka nykyasu ei vastaa paikan arvoa
 - 5. Taidetalo
 - 6. Vanha portti
 - 7. Linnainrivi
- Merkittävät näkymät
- Tarkastelualueen raja

maisema-arkkitehtitoimisto
NÄKYMÄ Oy
Mechelininkatu 34 B, 00260 Helsinki, p. 09-622 717 27

19.3.2021



KAMPPI

AUKIOIDEN JA PUUSTOJEN
HERKKYYSTARKASTELU: muutokset
suhteessa ominaispiirteisiin

- Alue on herkkä muutoksille/ Ei kestä arvokkaita ominaispiirteitä muuttavia toimenpiteitä.
- Alue kestävä vähäisiä muutoksia/ Muutosten tulee olla kohteen ominaispiirteitä vahvistavia.
- Alue kestävä muutoksia/ Muutosten tulee olla sopusoinnussa ympäröivän alueen ilmeen kanssa ja parantaa alueen yleisilmettä.
- Alue kestävä muutoksia/ Muutosten tulee olla kohteen historiallisia ominaispiirteitä palauttavia. Muutosten tulee olla myös sopusoinnussa ympäröivän alueen ilmeen kanssa sekä parantaa alueen yleisilmettä.


maisema-arkkitehtitoimisto
NÄKYMÄ Oy
Machelininkatu 34 B, 00260 Helsinki, p. 09-822 717 27


19.3.2021


KAMPPI


ALUEEN ARVO- JA SUOJELUTILANNE

ARVOTETUT YMPÄRISTÖT

-  Valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY) Museovirasto 2009
- A Tennispalatsi
 - B Lasipalatsi
 - C Helsingin synagoga
 - D Esplanadi-Bulevardi


-  Maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (Uudenmaan liitto 2012) Helsingin empire-keskusta ja kivikaupunki ulottuu lähes koko tarkastelualueelle aivan lounaisinta osaa lukuun ottamatta.

-  Asemakaavalla suojellut puut


-  Helsingin arvoympäristöt (Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan yleisten alueiden rekisterin arvoympäristötietokanta) Arvoympäristöillä tarkoitetaan historiallisesti tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita tai sellaisia kohteita, jotka edustavat tietyn aikakauden kaupunkirakennustaidetta, suunnitteluihanteita tai tunnettujen suunnittelijoiden töitä esimerkillisellä tavalla.


1. Paasikivenaukio
2. Lönnrotin puistikko
3. Vanha kirkkopuisto
4. Mechelininkatu
5. Hietalahdentori
6. Bulevardi

SUOJELUTAVOITTEET


-  Asemakaavalla suojelluiksi ehdotetaan tämän selvityksen perusteella esiin nousseita seuraavia kaupunkitiloja:

- Lönnrotin puistikko
- Vanha kirkkopuisto
- Hietalahdentori

-  Asemakaavalla suojeltavaksi ehdotettava puurivi

-  Julkisten kaupunkitilojen kaltainen tonttialue tai viheralueen kaltainen katualue, jolle tyypilliset istutukset ja avoimuus tulee säilyttää

1. Annantalo (eduspuisto kuuluu kaavassa katualueeseen)
2. Aleksanterin teatteri
3. Teknillisen korkeakoulun entinen päärakennus

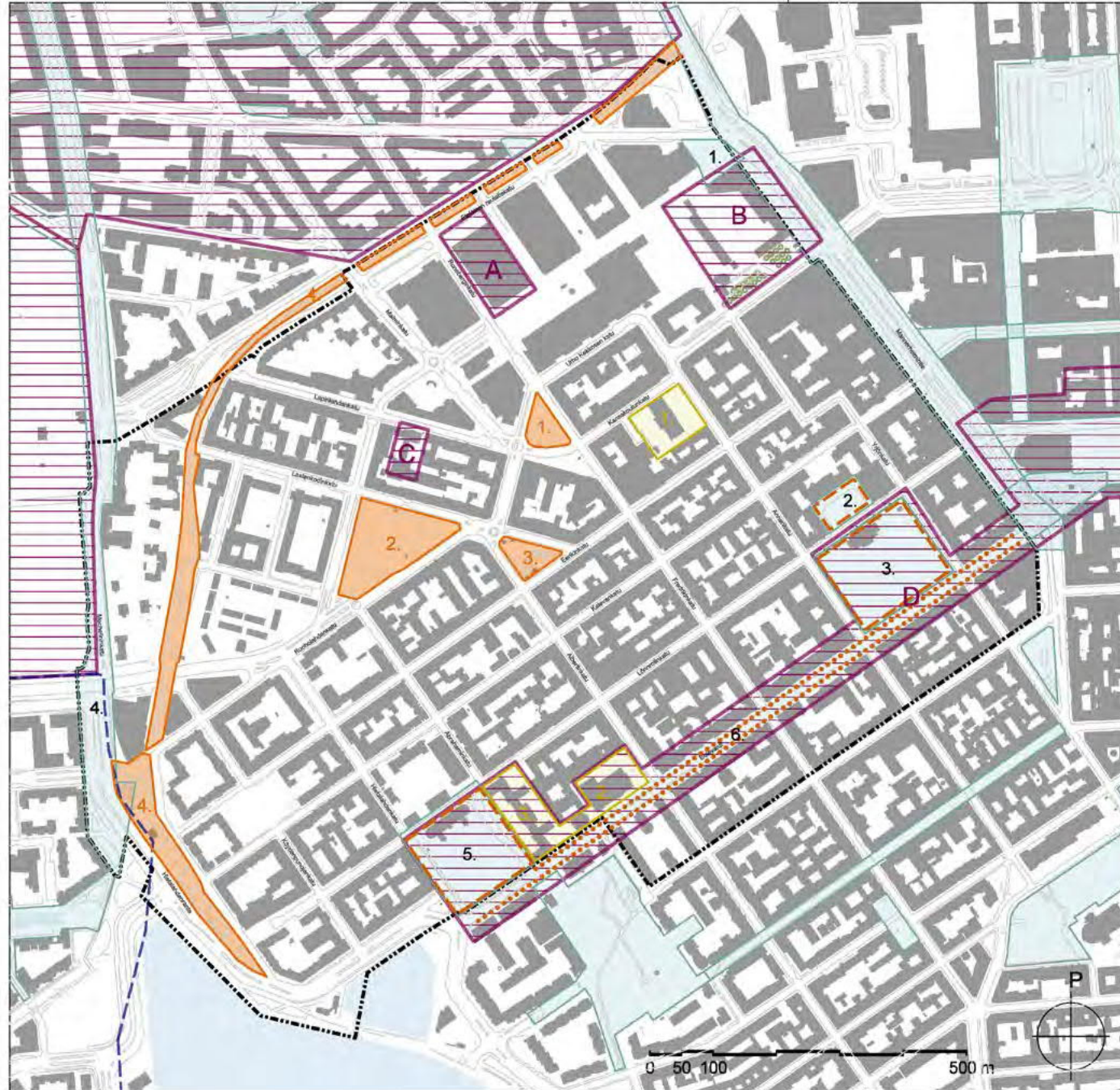
-  Historiallinen kaupunkirakenne, kolmiopuisto tai -aukio, joka tulee säilyttää julkisena kaupunkitilana.

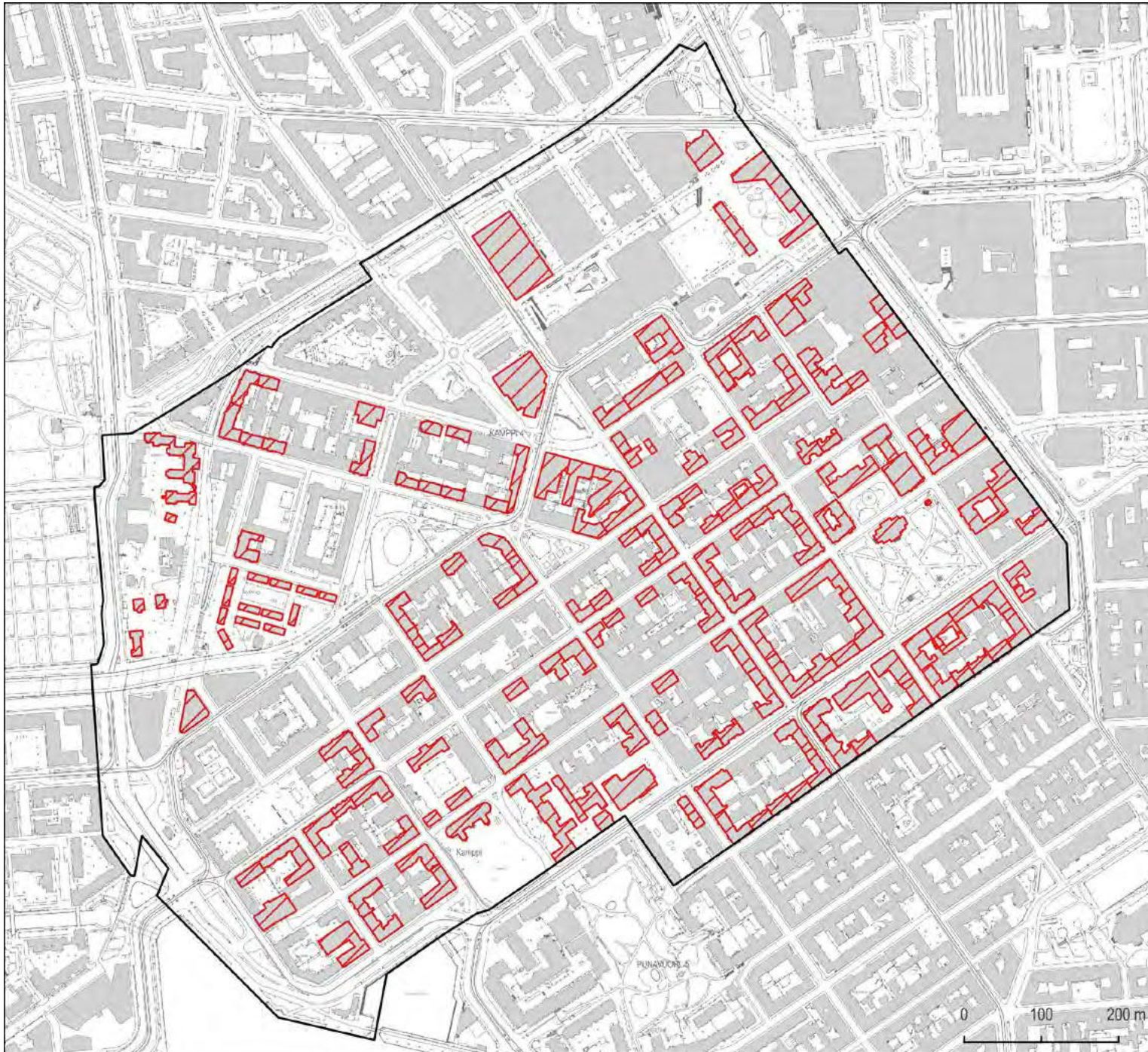
1. Kampintori
2. Lastenlehto
3. Lapinlahdenpuistikko
4. Baana ja Länsilinkki

-  Tarkastelualueen raja

maisema-arkkitehtitoimisto
NÄKYMÄ Oy
 Mechelininkatu 34 B, 00280 Helsinki, p. 09-622 717 27

19.3.2021






KAMPPI

Analyysi Kampin suojelluista rakennuksista

Suojelustatus

 Rakennus on suojeltu asemakaavalla

© Helsingin kaupunki
Aineistot: Helsingin kuntarekisteri,
Kaupunkimittaus 2022
Toteutus: Kympp/Anni-Maria Räsänen
2.3.2022

ASEMAKAAVOJEN SUOJELUMERKINNÄT

Olemassa olevat suojelumerkinnät ovat peräisin useista kaavoituksen aikaisemmista vaiheista ja siksi epäyhtenäisiä. Suojelu asemakaavalla tuli mahdolliseksi vuoden 1931 asemakaavalain ja seuraavan vuoden rakennussäännön myötä. Suojelumerkinnät ovat kuvanneet oman aikansa arvostuksia ja arvioinnin käytäntöjä. 1970-luvulla Helsingissä oli käytössä kaksi perusmerkintää: ark ja s0. Ark tarkoitti ehdotonta purkamiskieltoa ja koski yleensä rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta. S0-rakennus puolestaan oli luokiteltu rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi. Molempiin määräyksiin liittyi tarkempia ohjeita lisärakentamisesta, muutostöistä ja entistämisestä.

Vuonna 1980 annettiin uusi kaavamerkkipäätös, johon sisältyy myös rakennus-suojelumerkintä sr, suojeltava rakennus. Merkkipäätöstä alettiin soveltaa siten, että ark-tapaukset korvattiin merkinnällä sr-1 ja s0-tapaukset merkinnällä sr-2. Sr-1 vakiintui koskemaan rakennustaiteellisesti ja/tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia, joille määrättiin purkukielto ilman varauksia, kun taas sr-2-merkinnällä osoitettiin tavallisesti kaupunkikuvallisesti arvokkaiksi määritellyt rakennukset, joiden osalta purkaminen kiellettiin ilman rakennuslautakunnan lupaa. Rakennuksen rakennustaiteellisen, kulttuurihistoriallisen ja kaupunkikuvallisen arvon katsottiin ilmaisevan, millaisesta suojelusta on kyse.

Nykyinen suojelutilanne

Kampin kaupunginosa on valtaosin maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (Empire-keskusta ja kivikaupunki). Alueella sijaitsevat Esplanadi – Bulevardin, Lasipalatsin ja Tennispalatsin sekä Helsingin synagogan RKY-kohteet. Esplanadi-Bulevardin RKY-alueajaukseen kuuluvat Bulevardi, Vanha kirkkopuisto sekä Hietalahdentori kuten myös Aleksanterin teatterin ja Teknillisen korkeakoulun entisen päärakennuksen ympäristöt. Näiden kokonaisuuksien arvoa ei ole osoitettu asemakaavoissa.

Kampin 430 rakennuksesta 182 on suojeltu asemakaavan suojelumerkinnällä. Alueella sijaitsee myös useita lailla ja asetuksilla suojeltuja rakennuksia ja tiloja. Laila rakennusperinnön suojelusta on suojeltu synagoga sekä Joutsen-apteekin sisätila (Lapinlahdenkatu 1). Vanha kirkko on suojeltu kirkkolailalla. Koska alueella on voimassa asemakaavoja jopa 1800-luvulta, puuttuu suojelumerkintä kuitenkin lukuisilta arvokkailta rakennuksilta. Alueella on käytössä myös rakennuskieltoja, joiden avulla suojeluarvoja on voitu varjella.

Lönnrotin puistikko, Vanha kirkkopuisto, Bulevardi, Hietalahdentori, Paasikivenaukio sekä alueen länsireunalle osuva Mechelininkatu kuuluvat Helsingin arvoympäristötietokantaan, mutta niitä ei ole suojeltu asemakaavassa. Ne ovat historiallisesti tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä ja edustavat tietyn aikakauden kaupunkirakennustaidetta, suunnitteluihanteita tai suunnittelijoiden työtä esimerkillisellä tavalla. Alueella on myös muita julkisen ulkotilan kohteita (aukioita, katuja ja pienempiä puistoja), joilla on sekä alueellista että valtakunnallista arvoa. Vain osa näistä arvokkaista kohteista on suojeltu nykyisillä asemakaavoilla. Kampin yleisillä alueilla (kadut, puistot, aukiot) asemakaavallinen suojelu on nykytilanteessa alueiden arvoon nähden puutteellisella tasolla.

Arvokkaita ympäristökohteita, joilla ei ole suojelustatusta, ovat Bulevardin puut, Hietalahdentori, Lönnrotin puistikko ja Vanha kirkkopuisto. Annantalon, Aleksanterinteatterin ja Teknillisen korkeakoulun entisen päärakennuksen ympäristöjen tyyppillisiä istutuksia ja/tai avoimuutta ei ole turvattu nykyisissä asemakaavoissa. Kolmiopuistojen ja -aukion eli Lastenlehdon, Lapinlahdenpuistikon ja Kampintorin ominaispiirteitä eli muotoa, reunustavia puurivejä ja/tai läpinäkyvyyttä ei ole suojeltu.



AIKAISEMMAT INVENTOINNIT JA SELVITYKSET

Nk. Hanssonin kortisto ja kantakaupungin rakennusinventointien tarkistus 1990/2014

Kantakaupungin inventointien perustan muodostaa fil.lis. Joakim Hanssonin vuosina 1990-1991 suorittama inventointi, ”Hanssonin kortisto”, joka sisältää tietokortin yhteensä n. 1600 kulttuurihistoriallisesti arvokkaasta kohteesta kantakaupungin alueella. Inventoinnissa ovat mukana kaikki 1700- ja 1800-luvuilta sekä 1900-luvun alkuvuosikymmeniltä peräisin olevat rakennukset sekä uudempia rakennuksia 1930-luvulta 1960-luvulle saakka. Inventointi on tehty kortteleittain ja se on tontti- ja rakennuskohtainen. Kortistoon liittyy kaupunginosakohtainen arvotuskartta, jossa on kolme luokkaa: kulttuurihistoriallisesti huomattavan arvokkaat kohteet, tutkittavat kohteet ja arvottomat kohteet. Hanssonin kortistoa täydentää Joakim Hanssonin vuonna 1988 valmistunut liikekeskustan inventointi, joka kattaa kaupunginosat 2- 5.

Kaupunkisuunnitteluvirasto testasi syksyllä 2014 konsulttityön avulla kantakaupungin eri kaupunginosainventointien saattamista yhteismitallisiksi sekä sisällöllisesti että arvotuksen osalta. Tavoitteena oli paikkatietomuotoinen tietokanta, joka sisälisi tonttikohtaisen inventointikortin mallin. Tilatun konsulttityön tuloksena oli tonttikohtainen inventointikortin malli, jonka tavoitteena oli olla paikkatietopohjainen. Lisäksi testisuorituksen yhtenä tehtävänä oli arvioida kantakaupungin inventointien tarkistamistarpeen laajuutta ja kustannuksia. Testisuorite osoitti, ettei inventointien tonttikohtainen tarkistaminen ja paikkatietomuotoon saattaminen koko kantakaupungin osalta ole kustannussyistä realistista ja että kantakaupunkia koskeva arvotus kannattaisi tehdä tonttia laajemman yksikön avulla, esimerkiksi korttelikohtaisesti.

Helsingin kantakaupungin kolmiopuistikoiden historiallinen selvitys, työraportti 2007, Jouni Heinänen

Selvityksessä käytiin kirjallisuuden lisäksi läpi suunnitelma-aineistot, piirustukset, puistokortit ja rekisteritiedot HKR:n katu- ja puisto-osaston arkistossa ja lähiarkistossa sekä Helsingin kaupunginmuseon kuva-arkistossa. Helsingin kaupunginarkistossa tutkittiin vanhat piirustukset, kartat ja asemakaavat sekä kunnallishallintotiedot. Tutkimus oli kolmitasoinen. Tutkimuskohteista on selvitetty asemakaavahistoriallinen tausta ja kohteiden suunnittelu- ja muutosvaiheet.

Helsinki-iläisiä porrashuoneita 1800-luvulta ja 1900-luvun alkuvuosikymmeniltä, Arkkitehtitoimisto Schulman Oy / HKM 2009 - 2010

Helsingin kaupunginmuseo on inventoinut kantakaupungin asuinkerrostalojen porrashuoneita. 1800-luvun asuinkerrostalojen inventointiosuus valmistui vuoden 2009 lopussa. Työ jatkui 1900-luvun kahden ensimmäisen vuosikymmenen porrashuoneiden inventoinnilla 2010. Inventointi käsittää Helsingin kantakaupungin 1800-luvun ja muutamien Kruununhaan 1900-luvun alun asuinkerrostalojen porrashuoneiden inventoinnin korkeimpaan, 1-luokkaan arvotetut porrashuoneet. Sivustossa on mukana myös 1900-luvun kahden ensimmäisen vuosikymmenen hienoimmat porrashuoneet Kampin ja Punavuoren asuinkerrostaloissa. Porrashuoneet arvotettiin inventoinnissa historiallisen, rakennustaiteellisen, autenttisuuden ja harvinaisuusarvon perusteella kolmeen luokkaan.

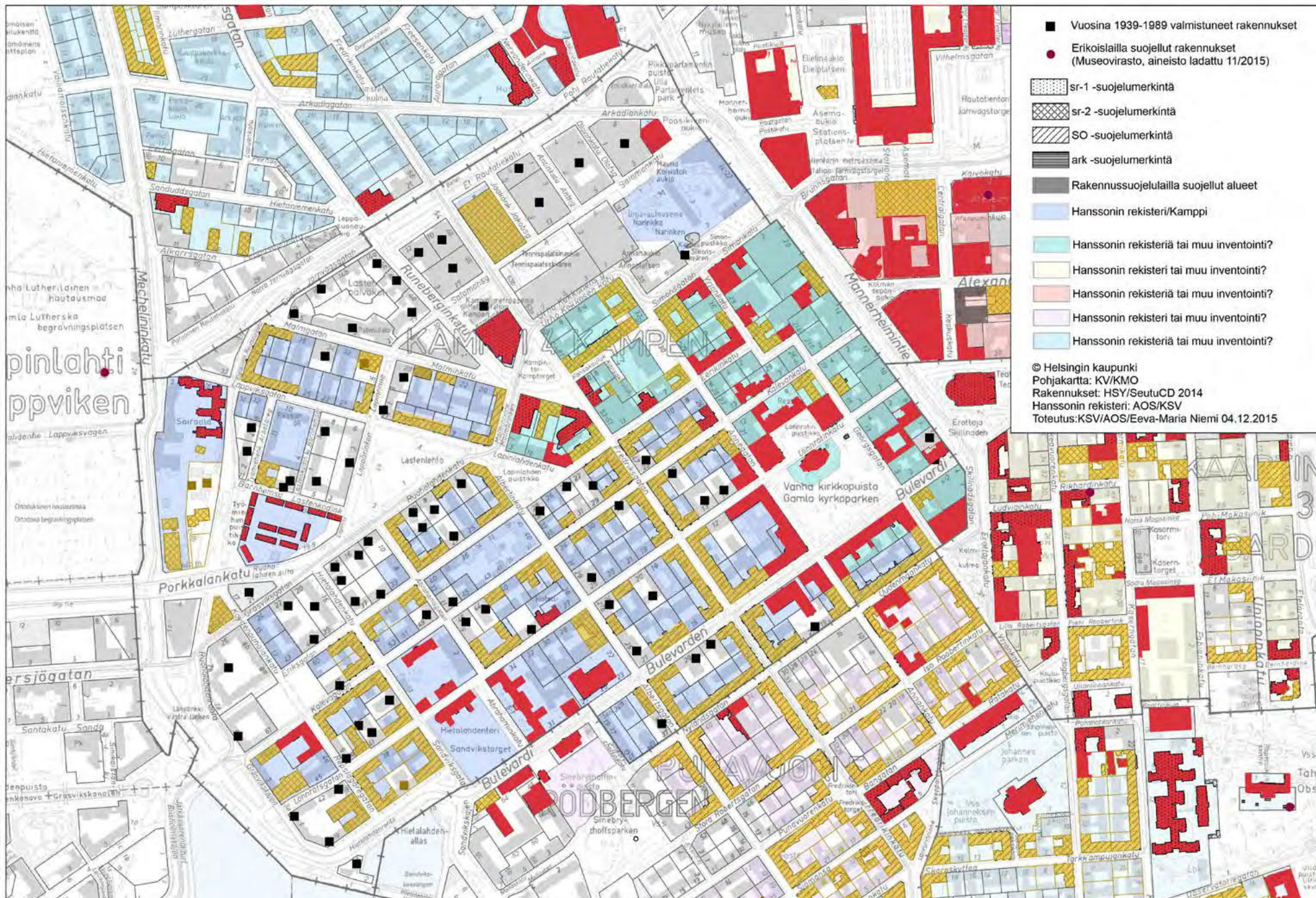
Kun Helsinkiin rakennettiin City. Keskustan vuosina 1945-1990 valmistuneet liikerakennukset, Helsingin kaupunginmuseo 2015

Helsinki City -inventointi on Helsingin kaupunginmuseon toteuttama selvitys liike-elämän tarkoituksiin vuosina 1945–1990 valmistuneista Helsingin keskustan rakennuksista. Inventointi on rajattu kaupungin ytimeen, niin kutsutun liikekeskustan alueelle. Rajaus pohjaa kaupunkisuunnitteluviraston julkaisussa Liikekeskustan kaavoitus- ja kehittämisperiaatteet (1987) määrittelemään ”cityyn”, joskin liikekeskusta on nyt ulotettu laajemmin Kampin alueelle.

Inventoitavalla alueella rakennuksia on yhteensä noin 250, joista 65 kuuluu tähän inventointiin. Koko keskustan rakennuskannasta likimain neljännes on vuosina 1945–1990 rakennettuja liikerakennuksia. Tutkimus muodostaa perustan arvottamiselle. Inventoinnin on tehnyt FM Aura Kivilaakso ja työtä ohjannut kaupunginmuseon tutkija FM Johanna Björkman.

Erottaja, ympäristöhistoriallinen selvitys ja johtopäätökset jatkotoimia varten, Helsingin kaupungin rakennusviraston julkaisut 2016:12

Selvitys on laadittu lähtöaineistoksi Erottajanaukion ja siihen liittyvien katualueiden peruskorjauksen suunnittelua varten. Selvityksen tavoitteena on ollut



dokumentoida aukion historiallisia kehitysvaiheita ja kartoittaa sen nykytilaa. Lisäksi on arvioitu sen kaupunkikuvallista ja kaupunkirakenteellista merkitystä ja määritelty sen arvot.

Selvityksen on laatinut maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy kevään ja kesän 2016 aikana. Työstä ovat vastanneet maisema-arkkitehti Tiina Perälä, dosentti Eeva Ruoff sekä maisema-arkkitehtiylöppilas Lilja Palmgren. Asiantuntijana työhön on osallistunut maisema-arkkitehti Matti Liski. Työtä on valvonut ohjausryhmä, jonka jäseniä ovat olleet aluesuunnittelija Anu Kiiskinen ja projektinjohtaja Tomas Palmgren rakennusvirastosta, Marjatta Uusitalo rakennusvalvontavirastosta sekä tutkija Johanna Björkman Helsingin kaupunginmuseosta.

Bulevardi, ympäristöhistoriallinen selvitys ja kehittämissuositukset, maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy

Selvityksessä käsitellään Bulevardia ja sitä ympäröiviä, kadun akselisommitelmaan kuuluvia alueita – Mannerheimintien eteläpäätä, Vanhaa kirkkopuistoa, Lönnrotin puistikkoa, Hietalahdentoria ja Hietalahdenallasta. Ympäristöhistoriallisen selvityksen tavoitteena on ollut dokumentoida alueen historiallisia kehitysvaiheita, kartoittaa sen nykytilaa sekä määrittää sen arvot. Niiden perusteella on tämän aihepiirin näkökulmasta laadittu raportin kehittämissuositukset. Selvityksen on laatinut Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkitila- ja maisemasuunnitteluosaston toimeksiannosta Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy vuoden 2018 ja alkuvuoden 2019 aikana. Työtä on valvonut ohjausryhmä, jonka jäseniä ovat olleet Jere Saarikko, Jouni Heinänen, Minna Terho ja Valteri Lankiniemi kaupunkitila- ja maisemasuunnitteluosastolta, Sakari Mentu, Hanna Pikkarainen ja Janne Prokkola asemakaavoitusosastolta, Kati Kiyancicek ja Pekka Nikulainen liikenne- ja katusuunnitteluosastolta, sekä tutkija Johanna Björkman Helsingin kaupunginmuseosta.

Hietalahden ranta, ympäristöhistoriallinen selvitys, Studio Terra Oy 2020

Hietalahdenrannan ympäristöhistoriallisen selvityksen tarkoitus oli toimia lähtöaineistona alueen kehittämisvarauksen puitteissa tehtävää suunnittelua ja siihen liittyvää asemakaavatyötä varten. Tavoitteena oli laatia raportti, joka sisältää selvityksen alueen ympäristöhistoriasta keskittyen eri vaiheisiin ja niiden aikana tapahtuneisiin kokonaisuuteen vaikuttaneisiin muutoksiin. Työ sisälsi myös selvityksen julkisten alueiden nykytilasta ja merkittävien ominaispiirteiden säilyneisyydestä. Raportin lopussa on kooste selvitysalueen arvoista ja vaalittavista ominaispiirteistä.

LÄHTEET

Painetut

Bonsdoff, Bengt; Gardberg, Carl Jacob; Lindberg, Bo; Kruskopf, Erik; Nummelin, Rolf; Ringbom, Sixten; Ringbom, Åsa; Schalin, Mona: **Konsten i Finland. Från medeltid till nutid.** Schildts 1998

Hakkarainen, Helena; Putkonen, Lauri: **Helsingin kantakaupungin teollisuusympäristöt, teollisuusrakennusten inventointiraportti.** Helsingin kaupunginmuseo 1995

Helsingin jugend, arkkitehtuuriopas. Helsingin kaupunginmuseo 2019

Herranen, Timo: **Helsingin historia vuodesta 1945, 1. osa.** Helsingin kaupunki 1997

Helsingin kaupungin historia, 3. osa. Helsingin kaupunki 1951

Iltanen, Jussi: **Radan varrella. Suomen rautatieliikennepaikat.** Karttakeskus 2010

Järvenpää, Eeva; Räihä, Sirpa: **Ensimmäisiä esikaupunkeja. Kertomuksia Kaartin-kaupungin ja Kampin kortteleista.** Bookwell 2009

Kantakaupungin nivelet, Kolmiopuistot ja jäännösaukiot Helsingin ruutukaava-verkkojen saumakohtissa. Helsingin kaupungin rakennusviraston julkaisut 2009:12 / Katu- ja puisto-osasto

Kervanto Nevanlinna, Anja: **Voimat jotka rakensivat Helsinkiä 1945-2010. Helsingin historia vuodesta 1945, 4. osa.** Otava 2012

Keskustan ja Kampin aluesuunnitelma 2012-2021. Helsingin kaupungin rakennusviraston julkaisut 2012:6

Korpinen, Pekka: **Mein Kamppi - uusi urbaani Helsinki.** Työväen sivistysliitto 2012

Lilius, Henrik; Kärki, Pekka (toim.): **Suomen kaupunkirakentamisen historia 2.** SKS kirjat 2014

Makkonen, Leena: **Modernismia Helsingissä.** Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto 2012

Mustonen, Pertti: **Kaupungin sielua etsimässä. Kertomus Helsingin kaupunkisuunnittelusta Bertel Jungista nykyaikaan.** Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2010

Neuvonen, Petri (toim.): **Kerrostalot 1880-2000.** Rakennustieto Oy 2006

Nurmi, Esko; Puro, Laura; Lujanen, Martti: **Kansan osake. Suomalaisen asunto-osa-
keyhtiön vaiheet.** Suomen kiinteistöliitto 2017

Ollila, Kaija; Toppari, Kirsti: **Puhvelista Punatulkkuun. Helsingin vanhoja kortteleita.** Sanoma Osakeyhtiö 1975

Paavilainen, Simo (toim.): **Nordisk klassicism 1910 - 1930.** Näyttelyluettelo, Suomen rakennustaiteen museo 1982

Standertskjöld, Elina: **Arkkitehtuurimme vuosikymmenet 1900-1920, 1930-1950 ja 1960-1980.** Suomen rakennustaiteen museo / Rakennustietosäätiö RTS / Rakennustieto Oy 2006 / 2008 / 2011

Sundman, Mikael: **Kaupungin rakentumisen vaiheet.** Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisu YB 1/83

Muut lähteet

Hannula, Pirita; Salonen, Marja: **Rakennukset kertovat - perustietoa asukkaille.** Helsingin kaupunginosayhdistysten liitto 2007

Kampin ominaispiirteet. Konsulttityö 2019-2020, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson

Kampin ominaispiirteet. Konsulttityö 2020-21, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy

Kamppi-kasvavan Helsingin kaupunginosa, artikkelin luonnos, Mikko Lindqvist/Helsingin kaupunginmuseo

Kulttuuriympäristomme.fi / Ympäristöministeriö

Lindroos, Annukka, haastattelu 11/2021, artikkeli Suomen Rakennustaiteen seuran lehdessä, Niemen alueiden korttelialueiden maankäytön kehityksen ohjauksen perusteet (KSV:n julkaisu AB 3/84)

Mäkelä, Mika: **Kallion saneeraus modernistisen kaupunkisuunnittelun esimerkkinä.** Opinnäytetyö, HY 2013

Raunio, Katja: **Kampin keskus: kasvavan kaupungin välitilassa.** Pro gradu, HY 2015

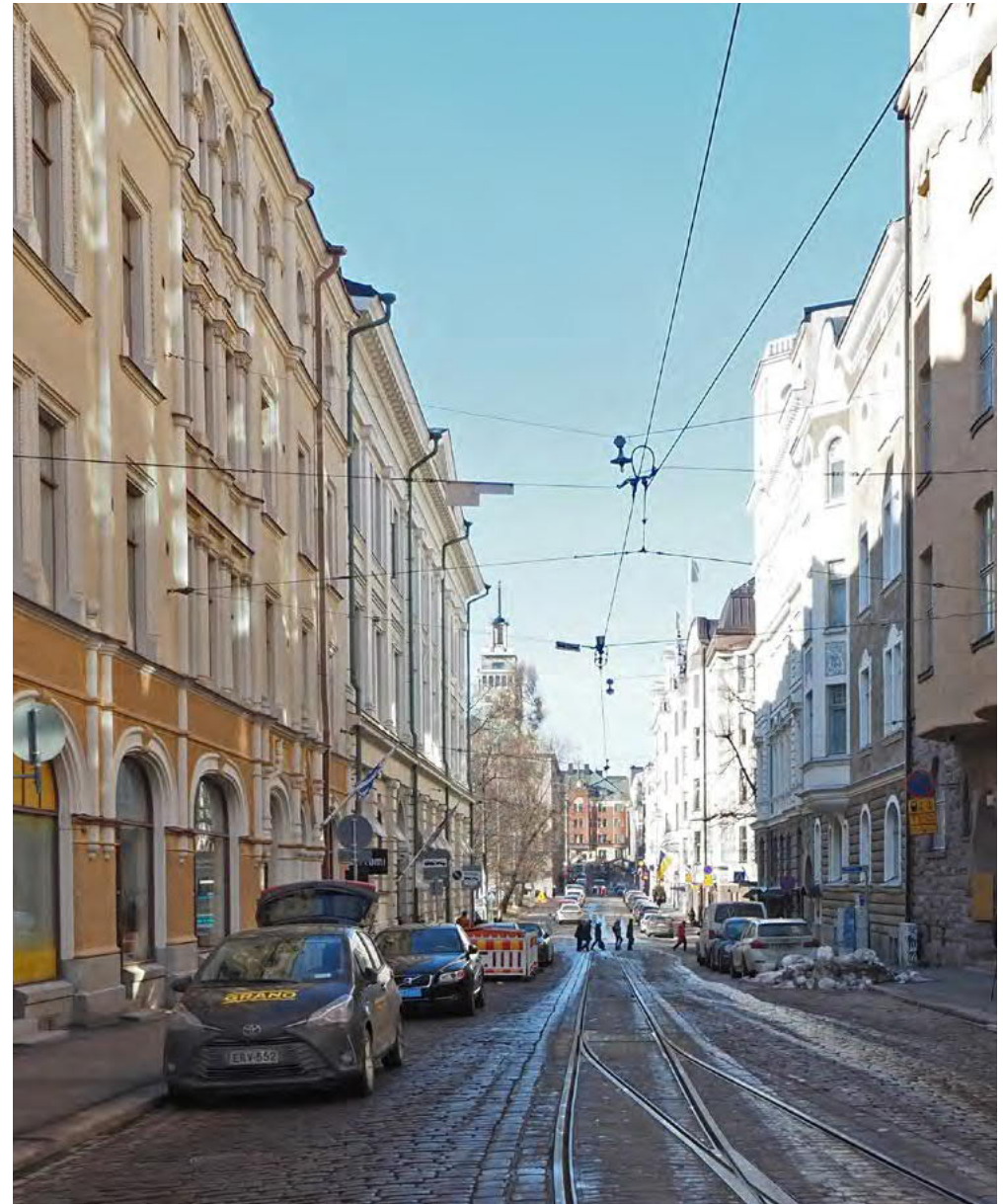
Sinettiarkisto

Kartat

Kertomukset Helsingin kunnallishallinnosta

Kunnallisasetuskokoelmat

Helsingin kaupungin keskiosien yleisasemakaavaehdotus (1932)



Suomen sota
1808-1809

Kaupunkipalo 1808: kolmasosa Helsingistä palaa

1800

1819 Senaatti siirtyy Helsinkiin

1820

1828 Yliopisto siirtyy Helsinkiin

1840

Krimin sota
1853-56

1862 Helsinki-Hämeenlinna rautatie

1860

1868 ammattikuntapakko kumotaan

1880

1879 elinkeinovapaus

1900: 14 446 asukasta

1906 yleinen
äänioikeus

Sortovuodet
1899-1917

1920

1930: 20 782 asukasta

Talouslama 1933-1934

1940

II maailmansota

1946 Helsingin esikaupunkikiitos

1960

1970: 16 758 asukasta

1980

1990: 10 303 asukasta

Talouslama 1990-1993

2000

2020

39% Kampin nykyisistä rakennuksista rakennettu ennen vuotta 1920

1875: 4007 asukasta

39% rakennuksista rakennettu 1920—1960

1950: 24 690 asukasta

22% rakennuksista rakennettu vuoden 1960 jälkeen

2010: 11 424 asukasta



Ehrenströmin asemakaava 1817:
ruutukaavakorttelit

Rakennusjärjestys 1825



Asemakaava 1836: alue laajenee



Asemakaava 1851: Lapinlahdenkatu

Rakennusjärjestys 1856



Asemakaava 1874: Iounaisosa

Rakennusjärjestys 1875



Asemakaava 1887: läntisin osa

Rakennusjärjestys 1895



Rakennusjärjestys 1916



Asemakaava 1932: pohjoisosa



Rakennusjärjestys 1945



Asemakaava 1954

Rakennusjärjestys 1955



Rakennusjärjestys 1963



Asemakaava 2000/2003:

Kampin keskus



Käsityövaltainen rakentaminen

Vanha kirkko 1826 Kaartin kasaretti 1827
Turun kasarmi 1833

Työväen asunto-osuuskunnat

Kaasulaitos

Vesijohto

1878 Laimariluoto Kivitalon rakennuttamistyöryhmä

1886 Malminkadun kansakoulu (Annantalo)
1891 sähkölämmitys

Grynderirakentaminen

1894 satamarata 1886/1894 Marian sairaala
Normaalikoulu

Keskuslämmitys

Ensimmäiset rautabetonirakenteet

1908 Helsingin sähkölaitos

1918 Suur-Helsingin yleisaseமாகাাা
Ensimmäinen hissi

Koneellinen poistoilmavaihto

1952 Ensimmäiset julkisivuolemit

1954: Lindegrenin ja Kråkströmin
asemakaavaehdotus

1961: Alvar Aallon keskustasuunnitelma

teollinen

rakentaminen

2006 Kampin keskus