



23.04.2024

Asia/8

§ 244

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Kampin alueita ja Leppäsuon kortteli 411 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12874)

HEL 2021-014348 T 10 03 03

Hankennumero 4464_3

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 31.10.2023 päivätyn ja 23.4.2024 muutetun asemakaavan muutos-ehdotuksen nro 12874 (liite nro 3 ja 4) ja ullakkorakentamisen ohjeen (liite nro 6) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 4. kaupunginosan (Kamppi) kortteli-, puisto- ja katualueita, 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) korttelin 411 tontteja 2, 4, 6, 8, 10 ja 12 sekä katualueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2021-014348>

ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Käsittely

Esteelliset: Kari Pudas (hallintolain 28 §:n 1 momentin § 5. kohta)

Asian aikana kuultavina olivat johtava arkkitehti Kerttu Kurki-Issakainen ja tiimipäällikkö Sinikka Lahti. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kerttu Kurki-Issakainen, johtava arkkitehti (25.4.2024 asti), puhelin: 09 310 37349



23.04.2024

Asia/8

kerttu.kurki-issakainen(a)hel.fi
Sinikka Lahti, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 09 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12874 kartta, osa A, päivätty 31.10.2023, muutettu 23.4.2024, päivitetty Kylk:n 23.4.2024 päätöksen mukaiseksi
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12874 kartta, osa B, päivätty 31.10.2023, muutettu 23.4.2024
- 5 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12874 selostus, päivätty 31.10.2023, muutettu 23.4.2024, päivitetty Kylk:n 23.4.2024 päätöksen mukaiseksi
- 6 Ullakkorakentamisen ohje, 31.10.2023
- 7 Suojelun kuvaliite, muutettu 23.4.2024
- 8 Tilastotiedot, 23.4.2024
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti 23.8.2022, täydennetty 23.4.2024, Millainen on tulevaisuuden kantakaupunki? Keskustavision vuorovaikutuksen kuvaus (2019)
- 11 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 10

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee osaa Kampin kaupunginosasta sekä Leppäsuon korttelista 411 (Etu-Töölö) ja se pitää sisällään sekä korttelialueita että yleisiä alueita. Kaavamutoksessa päivitetään 114 vanhaa asemakaavaa. Kampin asemakaavan muutos on ensimmäinen osa laajaa kantakaupungin vanhojen asemakaavojen ajantasaistamistyötä.



Kaavaratkaisu on tehty, koska alueella on keskenään epäyhtenäisiä ja toteutuneen tilanteen kanssa ristiriidassa olevia asemakaavoja eri aikakausilta aina 1800-luvulta lähtien. Vanhojen asemakaavojen puutteet vaikeuttavat alueiden käytön ja rakentamisen ohjaamista yhdenmukaisesti sekä aiheuttavat tarpeettomia prosesseja. Alueella on lisäksi voimassa rakennuskieltoja. Rakennuskiellot poistuvat kaavamutoksen myötä. Asemakaavan muutos ei koske uusia asemakaavoja, täydennysrakentamisen hankkeita tai käynnissä olevia kehittämiskohteita. Merkittävien muutosten hankkeet käsitellään vaikutukset arvioiden erillisinä asemakaavamutoksina.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on yhtenäinen, luparekisteritietojen mukainen ja toteutunutta tilannetta vastaava asemakaava, joka tukee kestävästä kaupunkirakennetta ja mahdollistaa ennakoitavat, yhdenvertaiset lähtökohdat alueen kehittämiselle pitkän aikavälin palvelutarpeisiin varautuen. Tavoitteena on kestävä, elinvoimainen, viihtyisä sekä toimiva kantakaupunki, jonka kulttuurihistorialliset sekä kaupunkikuvalliset arvokohteet ja ominaispiirteet on turvattu.

Suunnittelualueen pinta-ala on 547 954 m². Kaava-alueella on 246 tonttia ja 330 olemassa olevaa rakennusta. Asemakaavamutoksessa on noin 1,28 miljoonaa kerrosneliömetriä. Kortteleiden ja tonttien keskimääräinen tehokkuus kaava-alueella on $e = 3,5$. Kaavaratkaisussa asumisen maksimimäärä on noin 560 000 k-m², jonka lisäksi mahdollistetaan ullakkorakentamista.

Kaavaratkaisu noudattaa toteutunutta rakentamisen määrää, rakennusaloja sekä toiminnallista kokonaisuutta. Ajantasainen asemakaava mahdollistaa selkeät ja nykytilanteen mukaiset lähtökohdat alueen kehittämiselle. Kaavaratkaisussa on korttelialueille 8 erilaista käyttötarkoituserkintää, joista osa on hybridikäyttöjä. Vanhoissa asemakaavoissa erilaisia käyttötarkoituserkintöjä on 19 kappaletta. Kaavaratkaisu mahdollistaa olemassa olevissa rakennuksissa palveluiden joustavan sijoittumisen, asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja maanalaisissa tiloissa sekä vaikutuksiltaan vähäisiä tilankäytön muutoksia. Ullakkorakentaminen asuin- tai toimitalokäyttöön on mahdollista ullakkorakentamisen ohjeen reunaehtojen puitteissa. Rakennusten tarpeetonta purkamista rajoitetaan ja vähähiilisiä ja materiaaliviisaita ratkaisuja tuetaan. Kasvillisuuden määrää pyritään lisäämään. Suojelun ja kaupunkikuvallisten määräysten avulla varmistetaan Kampin merkittävien ominaispiirteiden, laadun, alueen arvoympäristöjen sekä yksittäisten kohteiden säilyminen. Suojelumääräyksiä yhtenäistetään ja täydennetään. Ne voivat kohdistua rakennukseen tai kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen. Lisäksi puistoja ja katu-
puurivejä suojellaan. Puistopinta-ala kasvaa Annankadun ja Kansakou-



lukadun risteykseen sijoittuvan Annanpuistikoksi nimettävän alueen verran 1 831 m².

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta mahdollistamalla palveluiden ja työpaikkojen intensiteetin kasvun joukkoliikenteen hyvän saavutettavuuden alueella, lähipalvelut sekä tiloja monipuolisille toimijoille. Kaavaratkaisu turvaa alueen erityispiirteet, laadukkaan asuinympäristön sekä edellyttää muutoksissa kestäviä, vähähiilisiä ratkaisuja ja sopeutumista edistäviä toimia. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kamppi on koko Suomen mittakaavassa taloudellisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävää aluetta ja yksi Helsingin tiiveimmin rakennetuista urbaaneista alueista. Kaava-alue on toiminnallisesti monipuolinen, sekoittunut ja ajallisesti monikerroksinen.

Kamppi on Helsingin työpaikkavaltaisin alue ja merkittävä palvelukeskittymä, joka palvelee laajasti koko seutua. Kampissa on noin 32 090 työpaikkaa (2022) ja noin 12 160 asukasta (2023). Satama-alueiden rakentumisen myötä Kamppi ja sen reuna-alueet ovat muuttuneet entistä keskeisimmiksi. Alueelta on 2000-luvulla poistunut merkittävä määrä toimisto- ja työtilaa ja vastaavasti asumisen, majoitustilojen ja liiketilan määrät ovat kasvaneet. Aluetta kehitetään jatkuvasti erillishankkein ja sinne suunnitellaan uutta asumista, hotelleja ja toimitiloja.

Kaava-alueella on voimassa 114 erityyppistä asemakaavaa 1800-luvulta 2000-luvulle. Alueella on voimassa rakennuskieltoja.

Helsingin kaupunki omistaa yleiset alueet. Korttelialueet ovat pääosin yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 20.11.–19.12.2023

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 31.10.2023 ja lautakunta päätti 7.11.2023 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Kaavaehdotuksesta tehtiin nähtävilläolon aikana neljä (4) muistutusta. Yhteen muistutukseen tuli täydentävä viesti.



Kaavaehdotusta koskien muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat suojelumerkintöihin, käyttötarkoituksiin sekä lintujen olosuhteisiin.

Nähtävilläoloajan jälkeen viranomaislausuntojen johdosta ilmenneiden muutostarpeiden vuoksi kuultiin lisäksi erikseen neljää (4) kiinteistönomistajaa, joita muutos koski. Kahdelta kiinteistöltä saatiin kaavaehdotuksen jälkeen yhteensä kolme (3) muistutusta, joista yksi oli aiemman muistutuksen päivitys. Suojelua koskevan lisäkuulemisen muistutukset kohdistuivat suojelumerkintöihin, käyttötarkoituksiin, kerrosalan määrään ja kaavaprosessiin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat suojelumerkintöihin, kunnallistekniikkaan ja pelastautumiseen.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala toi lisäksi esiin sen, että kanta-kaupungin kokonaisuutta on hyvä seurata säännöllisesti, jotta turvataan riittävät palvelut mahdollisesti kasvavalle asukasmäärälle.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Sähköverkko Oy, kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, sosiaali- ja terveystoimiala.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

Kaavakartan merkintöihin, määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Museoviraston lausunnon johdosta on yhteisvalmisteltu tarvittavat muutokset suojelumääräyksiin yhdessä



Museoviraston, kaupunginmuseon, rakennusvalvonnan sekä asema-kaavoituksen asiantuntijoiden kanssa. Niille yksityisille kiinteistönomistajille, joiden etua muutokset koskevat, annettiin mahdollisuus tutustua asiaan ja tehdä muistutus asiasta. Halukkaille annettiin lisätietoja asiaa sähköpostitse ja puhelimitse. Muistutusaika oli 14 vuorokautta. Yhdelle muistutuksen jättäneistä myönnettiin lisää aikaa muistutuksen jättämiseen.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueen osaan liittyy maankäyttösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kerttu Kurki-Issakainen, johtava arkkitehti (25.4.2024 asti), puhelin: 09 310 37349
kerttu.kurki-issakainen(a)hel.fi
Sinikka Lahti, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 09 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12874 kartta, osa A, päivätty 31.10.2023, muutettu 23.4.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12874 kartta, osa B, päivätty 31.10.2023, muutettu 23.4.2024
- 5 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12874 selostus, päivätty 31.10.2023, muutettu 23.4.2024
- 6 Ullakorakentamisen ohje, 31.10.2023
- 7 Suojelun kuvalliset, muutettu 23.4.2024
- 8 Tilastotiedot, 23.4.2024
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti 23.8.2022, täydennetty 23.4.2024, Millainen on tulevaisuuden kantakaupunki? Keskustavision vuorovaikutuksen kuvaus (2019)
- 11 Osa päätöshistoriaa



23.04.2024

Asia/8

Oheismateriaali

1 Muistutukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 10

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 19.12.2023

Kaupunkiympäristölautakunta 07.11.2023 § 560

Kaupunkiympäristölautakunta 06.09.2022 § 447