

Electronic signature

Signed by

AKI HÄMÄLÄINEN

(Identity verified with Finnish eID)



Date and time (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

19.12.2023 08:08:59

Signature method

Finnish eID

18.12.2023

Verkon strateginen suunnittelu/ Risto Seppänen

Helsingin kaupungin kirjaamo
Kaupunkiympäristön toimiala
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11–13)
00099 Helsingin kaupunki
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Kymp/ HEL 2021-014348

KAMPIN ALUEITA JA LEPPÄSUON KORTTELIA 411 KOSKEVA ASEMAKAAVAN
MUUTOSEHDOTUS (NRO 12874)

Olemme tutustuneet otsikossa mainittuun asemakaavaan ja
asemakaavan muutoksen selostukseen.

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole asemakaavan muutosehdotukseen
huomautettavaa.

HELEN SÄHKÖVERKKO Oy

Aki Hämäläinen
suunnittelupäällikkö

JAKELU

| | |
|------------------------------|----|
| Hinkkanen Mika | Kp |
| Hämäläinen Aki | Kp |
| Seppänen Risto | Kp |
| Helsingin Kaupungin kirjaamo | |



helsinki.kirjaamo(a)hel.fi

Viite: Kymp/HEL 2021-014348

Lausunto, asemakaavan muutosehdotus, Helsinki, Kampin alueet ja Leppäsuon kortteli 411, nro 12874

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12874, joka koskee Kampin alueita ja Leppäsuon kortteliä 411. Uudenmaan ELY-keskus on antanut asemakaavan muutoksesta lausunnon edellisen kerran 15.6.2022.

Rakennusten, kaupunkikuvan ja puistojen suojelutavoitteet on huomioitu taiten laadituin suojelumääräyksin. Kaupunginosasta on laadittu asiantunteva kulttuuriympäristöselvitys, josta ilmenee kaupunginosan rakennetun kulttuuriympäristön merkitys ja arvo. Asemakaava turvaa kaupunginosan arvokkaat rakennukset sisätiloineen ja rakennetun kulttuuriympäristön sekä kaupunkikuvan suojelutavoitteet.

Rakennussuojelulailta sekä -asetuksella suojellut kohteet tulee merkitä erikseen ja antaa niille erilliset määräykset. Kohteiden suojelumääräykset on annettu niitä koskevissa suojelupäätöksissä. Uudenmaan ELY-keskus suosittaa käyttämään ympäristöministeriön vuonna 2003 julkaiseman asemakaavamerkinnät ja -määräykset oppaan mukaista merkintätapaa srs: *Rakennus on suojeltu rakennussuojelulain (60 / 485) tai valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480 / 1985) nojalla. Suojelumääräykset on annettu suojelupäätöksessä. Rakennuksia koskevista toimenpiteistä tulee pyytää Museoviraston lausunto.*

Asian on esitellyt alueidenkäyttöpäällikkö Tuomas Autere ja ratkaissut yksikön päällikkö Timo Kinnunen. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI

UUDELY: Henrik Wager

Tämä asiakirja UUELY/7393/2022 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/7393/2022 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Autere Tuomas 19.12.2023 09:45

Ratkaisija Kinnunen Timo 19.12.2023 09:52

Kaupunkiympäristölautakunta
Helsingin kaupunki
Kirjaamo
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11–13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Lausunto
13.12.2023
1756/00.02.022.0220/2021

Kymp/HEL 2021--014348

Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta Kampin alueita ja Leppäsuon kortteli 411 (nro 12874)

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu on pyytänyt lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12874, Kampin alueita ja Leppäsuon kortteli 411. 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.

Asemakaavaehdotuksen selostuksessa todetaan asemakaavan muutosehdotuksesta mm. seuraavaa:

”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 Kamppi, 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 materiaaliiviisaita 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 nimettävän 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 8 (75) maanalaisten tilojen osalta. Ullakkorakentaminen asuin- tai toimitilakäyttöön 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.”

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Vesihuolto

Mahdollisten johtokuja-aluevarausten tarve tulee selvittää koko asemakaavan muutosalueella. Ainakin Lastenlehdossa ja Lönnrotinpuistikossa sijaitsee yleisiä vesihuoltolinjoja, joita varten asemakaavaan tulee merkitä vähintään 6 metriä leveä johtokuja.

Kantakaupungin alue on tällä hetkellä sekaviemäröity, mutta HSY:n tavoitteena on eriyttää alueella muodostuvat hulevedet sekaviemäriverkostosta. Hulevesien eriyttäminen tapahtuu pääsääntöisesti vesihuollon saneeraushankkeiden yhteydessä useiden vuosien kuluessa. Erillisen hulevesiviemäröinnin toteuttamisen myötä kiinteistöille muodostuu velvollisuus liittyä myös hulevesiviemäriin, minkä vuoksi kiinteistöjen on syytä varautua eriyttämään tontilla muodostuvat hulevedet jätevesistä mahdollisten kiinteistöremonttien yhteydessä mahdollisuuksien mukaan jo etukäteen.

Yhteyshenkilönä toimii aluepäällikkö Sini Lehtonen, etunimi.sukunimi@hsy.fi.

Jätehuolto

Jätehuollon järjestämistä pääkaupunkiseudulla ohjaa Kirkkonummen ja pääkaupunkiseudun jätehuoltomääräykset. Pyydämme suunnittelijoita ystävällisesti tutustumaan jätehuoltomääräyksiin Kampin alueiden ja Leppäsuon korttelin suunnitelmia tehtäessä. Toimiva jätehuolto vahvistaa hyvää kiertotaloutta ja on asukkaiden ja muiden toimijoiden arjessa tärkeä viihtyvyyteen liittyvä asia. Itse jätteiden keräyspaikkojen lisäksi toivomme erityistä huomiota ja tarkkuutta huoltoväylien suunnittelussa. Turvallisuuden ja jätekuljettajien työn sujuvuuden näkökulmasta ne näyttelevät suurta roolia. Jäteautolle tulisi aina varata rauhallinen paikka tyhjennystyötä varten niin ettei jätehuolto ja esimerkiksi tontin sisäänajoliikenne joutuisi toimimaan samalla alueella. Jätteiden keräys alueella suoritetaan 5–22 välisenä ajanjaksona. Tämä on hyvä huomioida asuntojen äänierityksiä suunniteltaessa, sekä alueen liikennettä tarkasteltaessa.

Pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen jätehuoltomääräyksiin voi tutustua tarkemmin HSY:n verkkosivuilla Jätehuoltomääräykset - HSY. Tarvittaessa lisätietoja jätehuoltomääräyksistä ja opastusta jätehuollon suunnittelussa voi kysyä HSY:n asiantuntijoilta.

Yhteyshenkilönä toimii palvelupäällikkö Kati Siekkinen, etunimi.sukunimi@hsy.fi.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Tommi Fred
toimitusjohtaja

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu

Jakelu Helsingin kaupunki, kirjaamo

Tiedoksi HSY:n kirjaamo

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

PL 100, 00066 HSY, Puh. 09 1561 2110, Y-2274241-9, www.hsy.fi

Samkommunen Helsingforsregionens miljöjänster

PB 100, 00066 HSY, Tfn 09 1561 2110, FO-2274241-9, www.hsy.fi



Lausunto

19.12.2023

MV/26136/2023

1 (7)

Viite

Asia HELSINKI, Kampin alueita ja Leppäsuon kortteli 411, asemakaavan muutosehdotus

Museovirasto on perehtynyt asemakaavan muutosehdotuksen (nro 12874) 20.11. – 19.12.2023 nähtävillä oleviin aineistoihin ja antaa kaupunkiympäristölautakunnalle osoitettuna lausuntonaan seuraavan.

KAAVAN LÄHTÖKOHTIA

Asemakaavan muutos koskee Helsingin kaupungin 4. kaupunginosan (Kamppi) kortteli-, puisto- ja katualueita sekä 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) korttelin 411 tontteja 2, 4, 6, 8, 10 ja 12 sekä katualueita.

Kaavamuutos sisältyy laajempaan hankkeeseen koko kantakaupungin asemakaavojen päivittämiseksi. Taustalla ovat kantakaupungin eri aikakausien epäyhtenäiset, paikoin peräti 1800-luvulta olevat asemakaavat. Voimassa olevia asemakaavoja on tarkoitus yhdenmukaistaa ja ajantasaistaa vastaamaan todellista rakennettua tilannetta sekä mahdollistamaan olemassa olevassa rakenteessa mm. yleiskaavan mukainen kehitys. Keskeisenä tavoitteena on myös turvata alueen kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot sekä ominaispiirteet. Kamppia ja Leppäsuon korttelia koskeva asemakaavan muutos on lähtenyt ensimmäisenä osa-alueena liikkeelle ja toimii siten ohjaavana pilottina muille osa-alueille.

Asemakaavan muutos koskee vain alueita, joilla on tarve ajantasaistaa asemakaavat. Se ei koske täydennysrakentamisen hankkeita tai erillisiä kehittämiskohteita.

Tonttien rakennus- ja kerrosalat päivitetään vastaamaan toteutunutta tilannetta. Asemakaava perustuu olemassa oleviin rakennusmassoihin eli olemassa olevien rakennusten kokoon ja hahmoon. Asemakaavan muutos määrittelee rakentamisen määrän kerrosalan, rakennusalueen rajojen ja kaupunkikuvallisten määräysten avulla. Kaavaan ei ole merkitty rakennusten kerroslukua.

Toimitilojen laajentaminen kellareissa tai maanalaisissa tiloissa sekä ullakkorakentaminen on mahdollista rakennusoikeuden sitä rajoittamatta. Muutosten ja rakennusoikeuden ylitysten tulee tapahtua olemassa olevien rakennusrunkojen ja vesikattojen sisäpuolella tai maanalaisissa tiloissa. Kokonaiskerrosalan tai

käyttötarkoitusten osuuden muutos ei mahdollista kerrosalan sijoittamista olemassa olevien rakennusmassojen ulkopuolelle.

Katu- ja aukioalueiden määrä pysyy toteutuneen mukaisena. Puistopinta-ala hieman kasvaa Annankadun ja Kansakoulukadun risteykseen sijoittuvalla Annanpuistikolla.

Suojelluissa rakennuksissa muutosten tulee tapahtua rakennusmassojen ja vesikattojen sisäpuolella. Suojelemattomissa rakennuksissa muutokset sekä uudisrakentamiseen verrattavat rakennuskohteet rajataan viereisten olemassa olevien rakennusten räystäs- ja kattokorkeuksiin tai korvattavan rakennuksen rakennusmassan kokoon ja korkoon.

Kaavaratkaisu yhtenäistää nykyiset suojelumerkinnät ja parantaa tähän mennessä puutteellisesti huomioitujen kulttuurihistoriallisesti, rakennus- ja puistohistoriallisesti sekä arkkitehtuuriltaan arvokkaiden kohteiden ja kokonaisuuksien suojelua. Kaupunkikuvaa koskevat määräykset täydentävät varsinaisia suojelumääräyksiä alueen ominaispiirteitä turvaten.

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

MUSEOVIRASTON KANTA

Helsingin kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistaminen on erittäin tärkeä ja tarpeellinen työ. Suureen urakkaan on paneuduttu huolella. Kampin alueen asemakaavan muutos on kokonaisuutena hieno ponnistus eri ikäisten kaavojen yhdenmukaistamiseksi sekä avaus kantakaupungin muiden osa-alueiden käsittelemiseksi vastaavalla tavalla.

Kaavaratkaisussa on kiitettävästi otettu huomioon kaupunginosan erityispiirteet eri tasoilla yleisestä yksityiskohtaiseen. Yksittäisiin rakennuksiin keskittyvän suojeluajattelun rinnalla on nostettu esille paitsi puistoja myös muita kaupunkitiloja ja kokonaisuuksia, kuten katutiloja, aukioita sekä yhtenäisiä ja tärkeitä näkymiä rajaavia julkisivurintamia. Kaupunkikuvaa ja rakentamista koskevilla määräyksillä tuetaan alueen ominaisuuteen säilymistä niiltäkin osin kuin muutokset eivät koske suojeltuja rakennuksia.

Huomionarvoisena yksityiskohtana tilojen käyttöön liittyvissä määräyksissä edellytetään kokoontumistiloiksi rakennettujen salitilojen säilyttämistä alueelle ominaisen monipuolisen toiminnallisen rakenteen säilyttämiseksi. Välillisesti tämä edistää varmasti myös arvokkaiden interiöörien arkkitehtonisten piirteiden säilymistä.

Kaupunginosan arvokkaita osa-alueita on nostettu kokonaisuuksina suojelluiksi merkittävänä kaupunkitiloina. Tällaisia kaupunkitiloja ovat Vanha Kirkkopuisto, Lönnrothin puistikko ja Bulevardi (sk-1) sekä Fredrikinkatu ja Kampintori (sk-2). Määräyksissä on kiinnitetty huomiota erityisesti kaupunkitilaa rajaavien julkisivujen säilymiseen niiden ominaispiirteitä ja kokonaisuutta heikentämättä. Bulevardilla katupuurivit tulee säilyttää. Fredrikinkadun osalta on todettu myös katutasonkerros näyteikkunoineen ja kivijalkamyymälöineen.

Merkittävä kaupunkuvallisesti arvokas julkisivurintama tai reunavyöhyke on saanut oman merkintänsä (s-kt). Tällainen merkintä on katujulkisivuilla mm.

Hietalahdenrannan, Ruoholahdenrannan ja Sinebrychoffinkadun varrella sekä Lapinlahdenkadulla Lastenlehdon puiston taustalla. Julkisivujen ja kattomaailman lisäksi määräyksessä kiinnitetään huomiota siihen, miten muutokset vaikuttavat pitkiin kaupunki- ja merinäkyymiin.

Maantason huomioonottaminen on niin ikään olennainen tekijä kaupunkitilan ilmeen ja sen kokijan kannalta. Pihoja ja ulkoalueita koskevissa yleismääräyksissä edellytetäänkin esimerkiksi historiallisten katu-, aukio- ja puistokiveysten sekä niihin liittyvien rakennusten ja tonttien luonnonkiveysten ym. rakenteiden säilyttämistä ja uusimista alkuperäistä vastaavalla tavalla.

Johtuen kaavatyön laajuudesta ja eriluonteisiin kaupunginosiin sovellettavan ratkaisumallin kehittämisestä liittyy siihen luonnollisesti myös tavanomaisesta poikkeavia haasteita. Tämä tulee esille esimerkiksi rakennuskohtaisessa suojelussa. Kaavatyön yhteydessä ei ole laadittu rakennuskohtaisia selvityksiä. Kun on kyse suojelusta tai arvokkaaseen kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen kuuluvasta rakennuksesta, kaavan yleismääräyksissä selvitysvastuu on siirretty lupavaiheeseen hankkeeseen ryhtyvälle. Vastaavasti päätös suojelun tarkemmasta kohdentamisesta siirtyy tällöin kaavan laatijoilta lupaviranomaisille. Ratkaisu on varmasti perusteltu poikkeuksellisen laajassa kaavatyössä, mutta ei liene täysin ongelmaton.

Rakennuksia koskevissa sr-1 ja sr-2-määräyksissä suojelumääräysten kohdentaminen on yksityiskohtaista, mutta silti periaatteeltaan yleispiirteistä. Määräyksissä luetellaan, minkä tyyppisiin rakennuksen osatekijöihin suojelu kohdentuu. Kaavan yleismääräyksissä edellytetyn, hankkeiden yhteydessä tehtävän ja sen laajuuteen sovitettavan selvityksen on määrä tuoda esille arvot kohdekohtaisesti merkittävien arvojen turvaamiseksi. Korjaus- ja muutostyöt eivät saa heikentää kohteen arvoja ja ominaispiirteitä. Kulttuurihistoriallisten kohteiden ja alueiden suojelua koskevissa yleismääräyksissä todetaan, että rakennuksissa, puistoissa, aukioilla ja muilla yleisillä alueilla suunnittelun tulee perustua riittäviin ajantasaisiin selvityksiin.

Rakennuskohtaisista suojelumääräyksistä sr-1-määräys edellyttää vielä erikseen, että laaditaan rakennushistoriaselvitys, jonka mukaisesti suojelumääräys koskee 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. Lisäksi määräyksessä luetellaan erilaisia sisustuksen osatekijöitä.

Sr-2-määräyksessä suojelu määritellään suppeammin koskemaan julkisivuja, vesikattoa ja arvokkaita julkisia sisätiloja. Tässä olisi tarpeen luetella, minkä tyyppisiä tiloja julkisilla tiloilla tarkoitetaan, koska rajanveto julkisen ja puolijulkisen välillä ei ole aina yksiselitteinen. Määräyksessä mainitaan, että rakennuksen suojelu perustuu sen todettuun historialliseen tai rakennustaiteelliseen arvoon sekä kaupunkikuvalliseen merkitykseen. Tähän olisi selvyuden vuoksi hyvä lisätä, että suojelu perustuu rakennushistoriaselvityksessä todettuihin arvoihin ja merkityksiin. Sr-2-määräys ei itsessään edellytä kohteesta laadittavaa rakennushistoriaselvitystä, mutta kaavan yleismääräykset sitä edellyttävät.

Rakennushistoriaselvityksen perusteella määriteltävä tarkempi suojelun kohdentaminen on kiinnostava kysymys. Kun kaavamääräyksen vaikutukset sidotaan dokumenttiin, jota ei ole kaavaa valmisteltaessa vielä olemassa, herää kysymys, voidaanko määräystä pitää tarpeeksi täsmällisenä ja omistajan oikeusturvan kannalta riittävänä. Toisaalta hankkeeseen ryhtyvällä on selvityksen tilaajana tietysti

mahdollisuus pyrkiä vaikuttamaan sen sisältöön, myös suojelutavoitteita heikentävästi. Kun taas selvitykset suhteutetaan hankkeiden kokoon, saatetaan joutua tilanteeseen, jossa yksittäisiä suunnitteluratkaisuja tehdään ja arvioidaan vailla riittävää tietoa kokonaisuudesta. Näkemykset riittävästä selvityksestä voivat johtaa tulkinnallisiin eroihin lupakäsittelyn yhteydessä. Lähtökohtaisesti on hyvä, että kaavamääräykset tukevat lupa- ja museoviranomaisia ajantasaisten ja riittävien selvitysten edellyttämisessä, vaikkakin jo maankäyttö- ja rakennusasetus osoittaa pääsuunnittelijan tehtäväksi kohteen rakennushistorian ja ominaispiirteiden selvittämisen hankkeen luonteen ja laajuuden mukaisesti. Kriittisempää asiasta tekee se, että kaavamääräys siirtää päätökset yksityiskohtaisesta suojelun kohdentamisesta myöhemmin tehtävän selvityksen varaan.

Kun kaavamääräyksissä suojelun tarkempi kohdentuminen kytketään vasta myöhemmin edellytettäviin selvityksiin, on niiden oikeudellinen pätevyys sekä vaikutukset hankkeisiin ja lupakäsittelyyn joka tapauksessa syytä selvittää huolella. Ratkaisu on osaltaan helpottanut kaavaprosessissa tehtävää selvitystyötä. Harkinta siitä, onko lopullisen suojeluratkaisun tulevaisuuteen siirtävä kaavamääräys mahdollinen, liittyy siten myös kaavan selvitysten riittävyyden arviointiin.

Kaava-aineistossa tuodaan esille, että korttelityppologioiden ja rakennuskohtaisen inventointikokeilun perusteella kantakaupungin jokaisen rakennuksen yksityiskohtainen inventointi ei osoittautunut realistiseksi tavaksi edetä ajatellen asemakaavojen ajantasaistamistyön kokonaisuutta. Tarkoituksenmukaiseksi osoittautui sen sijaan se, että alueen kulttuurihistoriallisia arvoja selvitetään ominaispiirreselvitysten, olemassa olevien inventointi-, suojelu- ja selvitystietojen perusteella sekä asiantuntijatyön pohjalta.

Ajatellen jo Kampin laajaa kaava-alueita sekä kantakaupungin muille osa-alueille etenevää prosessia tavoitteet saattaisivat osoittautua mahdottomiksi saavuttaa, mikäli poikkeuksellisessa kaavatyössä ei voitaisi luoda uudenlaisia ratkaisutapoja. Toinen vaihtoehto voisi olla se, että suojelutavoitteista joudutaan tinkimään alueen arvojen ja ominaispiirteiden säilymisen kustannuksella. Esimerkiksi sisätilojen saaminen kaavaehdotuksen mukaisella ratkaisutavalla suojelun piiriin on erittäin tärkeää ajatellen alueen lukuisia arvorakennuksia.

Kantakaupungin alueelle sijoittuu sellaisia arvokohteita, joiden suojeluun kaavan sr-1-määräys ei välttämättä ole riittävä erityisesti sisätiloihin ulottuvan yksityiskohtaisen suojelutarpeen vuoksi. Jatkossa tämän tyyppisten kohteiden suojelemiseksi tulisi harkittavaksi erillisen suojeluratkaisun aikaansaaminen. Kaavaehdotuksen alueella tällainen kohde on esimerkiksi Yrjönkadun uimahalli. Rakennus on tällä hetkellä vailla minkäänlaista suojelua, joten siinä mielessä jo asemakaavan päivitys parantaa tilannetta huomattavasti.

Kaava-alueella sijaitsee myös rakennusperintölain (498/2010), valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985) ja kirkkolain (652/2023) nojalla suojeltuja rakennuksia.

Rakennusperintölain (498/2010) ja valtion omistamien rakennusten suojelusta annetulla asetuksella (480/1985) suojeltujen rakennusten osalta kaavamerkinnot ja -määräykset kaipaavat tarkennusta. Ne on osoitettu suojelluiksi sr-1-merkinnällä ikään kuin niitä koskisivat samat määräykset kuin muita ko. merkinnällä merkittyjä rakennuksia. Rakennusperintölain nojalla suojelu perustuu kuitenkin kohdekohtaiseen päätökseen, jossa on annettu määräykset ja määritelty suojelun kohdentuminen. Asetuksen nojalla suojeltuja rakennuksia koskee niin ikään päätös, mutta

suojelumääräykset perustuvat itse asetukseen. Nämä suojelupäätökset ovat ensisijaisia asemakaavaan nähden ja rakennusten osoittaminen sr-1-merkinnällä suojelluiksi on harhaanjohtavaa.

Rakennusperintölain ja asetuksen nojalla suojellut kohteet on selkeintä osoittaa totuttuun tapaan omalla srs-merkinnällä. Sitä koskeva määräys voi kuulua näin: ”Rakennusperintölain (498/2010) tai valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985) nojalla tehdyllä päätöksellä suojeltu rakennus. Korjaus- ja muutostöissä on asiantuntijana kuultava Museovirastoa.”

Mikäli lain ja asetuksen nojalla suojellut rakennukset halutaan jostain syystä kuitenkin osoittaa sr-1-merkinnän piiriin, on niiden muista poikkeava suojelustatus tuotava ehdottomasti esille välittömästi sr-1-määräyksen yhteydessä. Kaavakartalla on todettu, 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. Maininta on kuitenkin aivan Kulttuurihistoriallisten kohteiden ja alueiden suojelu -osion lopussa, jolloin se jää helposti huomaamatta. Lisäksi olisi selkeästi todettava, että näitä rakennuksia ei koske kaavan sr-1 määräyssiältö, vaan niitä koskevat erilliset suojelupäätökset.

Vanhaa kirkkoa koskee kaavakartalla srk-merkintä määräyksenä ”Kirkkolain nojalla suojeltu rakennus”. Määräyksen informatiivista sisältöä voisi vielä tarkentaa seuraavasti: Kirkkolain (652/2023) nojalla suojeltu rakennus. Rakennuksen olennaista muuttamista, purkamista tai sen käyttötarkoituksen muuttamista koskevasta suunnitelmasta on kirkkolain mukaan pyydettävä Museoviraston lausunto ja ko. toimenpiteille on haettava kirkkohallituksen lupa.

Museoviraston ja alueellisen vastuumuseon eli Helsingin kaupunginmuseon välisen työnjaon mukaisesti Museovirasto on ottanut lausunnossaan ensisijaisesti kantaa etenkin niihin seikkoihin, jotka liittyvät valtion rakennusperintöön, rakennusperintö- ja kirkkolakiin, asetukseen valtion omistamien rakennusten suojelusta sekä lisäksi kaavan yleisempiin suojeluperiaatteisiin ja ratkaisutapoihin. Muilta osin Museovirasto viittaa Helsingin kaupunginmuseon asiantuntemukseen ja lausuntoon asiassa. Helsingin kaupunginmuseo lausuu myös arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Osastonjohtaja

Ulla Salmela

Erikoisasiantuntija

Elisa El Harouny

Liitteet

Jakelu Helsingin kaupunki/Kaupunkiympäristön toimiala

Tiedoksi Helsingin kaupunginmuseo / Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

Asiakirjan sähköinen allekirjoitus
Elektronisk underskrift av document
Electronic signature of a document

Asia / Sak / Case

MV/26136/2023

**HELSINKI, Kampin alueita ja Leppäsuon kortteli 411,
asemakaavan muutosehdotus**

Asiakirja / Dokument / Document

MV/26136/2023-2

**HELSINKI, Kampin alueita ja Leppäsuon kortteli 411,
asemakaavan muutosehdotus**

Signed By:El Harouny Elisa 91288978R
Signed at:2023-12-19 15:52:15 +01:00
Reason:I approve this document

Signed By:Salmela Ulla 912889616
Signed at:2023-12-19 16:06:33 +01:00
Reason:I approve this document



19.12.2023

Kaupunginmuseon lausunto Kampin alueiden ja Leppäsuon korttelin 411 asemakaavan muutosehdotuksesta

HEL 2021-014348 T 10 03 03

Asemakaavapalvelut on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Kampin alueiden ja Leppäsuon korttelin 411 asemakaavan muutosehdotuksesta. Kaupunginmuseo on osallistunut kaavamuutoksen neuvotteluihin, katselmoinut paikalla, ja laatinut kohdealuetta koskevia koeinventointeja. Kaupunginmuseo on antanut kaavamuutoksen ehdotusvaiheesta lausunnon 5.6.2022. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt lausua kantanaan seuraavaa.

Taustaa

Lausuttavana oleva kaavamuutoshanke on poikkeuksellisen laaja ja kohdistuu toiminnallisesti monipuoliseen ja rakennushistoriallisesti poikkeuksellisen kerrostuneeseen kaupunkiympäristöön. Pääsääntöisesti Kampin kaupunginosan ominaispiirteiden muodostumiseen ovat vaikuttaneet yhtenäistä kaupunkikuvaa määrittäneet historialliset rakennusjärjestykset, joiden mukainen kaupunkikuva on täydentynyt vaihteittain 1890-1970 -lukujen välisenä aikana. Eri historialliset rakennusvaiheet ovat samalla rinnastuneet toisiinsa korttelirakenteessa ja kaupunkikuvassa, mikä on tuottanut kauttaaltaan eheän ympäristön ja poikkeuksetta laadukasta arkkitehtuuria. Tästä on seurannut, että suojelukohteiden määrä kaavamuutosalueella on suuri. Suojelu kohdentuu kaavaehdotuksessa kaupunginosan historiallisten kerrostumien arvoa omaaviin suojelukohteisiin. Asemakaavaehdotuksen suojelu sr-1 ja sr-2 kattaa rakennukset kokonaisuuksina. Erytystä huomiota tulee jatkossa kiinnittää myös rakennusten liikekerrosten korkeatasoisen ja säilyneen arkkitehtuurin vaalimiseen, joka muodostaa elimellisen osan rakennusten ja Kampin kaupunginosan urbaaneja ominaispiirteitä.

Historialliset olosuhteet ja käyttötarkoitukset ovat tuottaneet alueelle myös kortteleita, joita leimaa kaupunkikuvallisesti vaihteleva rakennuskanta. Katu- ja räystäslinjasta poikkeavat matalammat porrastukset kuuluvat alueen ominaispiirteisiin, ja myös tämä on tunnistettu alueen ominaispiirteenä. Urbaanin kaupunkiympäristön identiteettiin kuuluu joko katu- ja tontin sisäiseen pihapiiriin, jotka erottuvat hierarkkisesti, toiminnallisesti, arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti. Joko katu- ja pihapuolen arkkitehtuuriin omine tunnuspiirteinen kuuluu



19.12.2023

alueen urbaaniin rakennustapaan, ja suojelun tavoite kohdentuu myös tähän ympäristön ominaispiirteeseen. Tiiviin korttelikaupungin suojelukohteisiin kuuluvat rakennetun kulttuuriympäristön kohteiden osana myös puistot ja aukiot, kadut sekä niiden istutukset.

Kaavaehdotus

Aikaisempi Kampin kaavakokonaisuus on vahvistettu pääosin 1970-80-lukujen taitteessa. Alueen suojelumääräykset ovat nykynäkökulmasta puutteelliset sekä laajuutensa että sisältönsä osalta, jotka nyt on pyritty ajantasaistamaan. Kohteiden rakennusoikeus on samalla kirjattu toteutuneen mukaisesti, eikä ns. kaksitasokaavaan liittyvää rakenteellista kannustetta kohteiden säilymiseen jatkossa ole. Tämä tulee avaamaan mahdollisuuksia suojelemattomien kohteiden transformointiin tai purkavaan uudisrakentamiseen, johon tulee myös kestävän kehityksen näkökulmasta olla huomattavan korkea kynnyks. Nykyiset transformatiokohteet alueella edustavat ympäristöön nähden rakennustaiteellisesti välttävää laatutasoa, johon mahdollisten tulevaisuuden kohteiden osalta tuleekin kiinnittää huomiota. Tästä syystä on erityisen tärkeää varmistaa, että kaavassa kaikki potentiaaliset suojelukohteet tulevat huomioiduksi suojelumerkinnöin, eikä niitä tästä syystä vaarannu.

Suojelumerkintöjen puutteita on kaavaehdotukseen jäänyt joitakin. Lönnrotinkatu 19 kiinteistön katurakennus edustaa terastirapattuine julkisivuineen ja korkeatasoisine porrashuoneineen laadukasta funktisen asuntoarkkitehtuuria. Kohteen on suunnitellut arkkitehti Arthur Kullman vuonna 1939, ja sen säilyminen ominaispiirteineen tulisi kaavassa varmistaa suojelumerkinnöin.

Lönnrotinkatu 30 kiinteistö on arkkitehti Ole Gripenbergin vuonna 1936 suunnittelema eleetön funktisrakennus, jolla on historiallisia ja rakennustaiteellisia arvoja. Kohde on myös hyvin säilyttänyt alkuperäiset arvonsa, ja sen säilyminen tulee asemakaavan suojelumerkinnöin varmistaa.

Modernismin kohteista suojeluarvoa omaa myös VPK:n toinen toimitalo os. Lönnrotinkatu 25, jonka valkeat lasi- ja rakennuslevyjulkisivut viestivät suunnitteluaikinsa modernin arkkitehtuurin keveistä ja valoisista ihanteista korttelikaupungin sisällä. Kohteen on suunnitellut arkkitehti Kaj Salenius vuosina 1956-57. Rakennuksen säilyttäminen kaupunkikuvallisine ominaispiirteineen tulee varmistaa kaavan suojelumerkinnöin.

Mannerheimintien modernien liiketalojen rintamassa 1960-luku edustaa merkittävää muutosvaihetta, joka nyt on uhanalainen. Kaupunginmuseon City-inventoinnissa (2014) Mannerheimintie 4 (ark. Kurt Simberg, 1965) on arvotettu asemaltaan kaupunkikuvallisesti tärkeäksi, osana



19.12.2023

Mannerheimintien eteläpään ajallisesti kerrostunutta ympäristöä. Samoin on arvotettu myös Mannerheimintie 8 toimistotalo (ark. Pauli Salomaa, 1960). Näiden kohteiden säilyminen ominaispiirteineen on tärkeä varmistaa asemakaavan suojelumerkinnoin, mihin alueen reuna-
vyöhykkeen kaupunkikuvallisiin ominaispiirteisiin kohdentuva laatutavoite ei yksin riitä. Näiden rakennusten säilyminen rakennus- ja kulttuurihistoriallisesta näkökulmasta tulee ratkaista asemakaavassa, ja tähän kaupunginmuseon City-inventointi tarjoaa pohjatiedon.

Kaava-alueella on nykyisen Vanhan kirkkopuiston ympäristöön sijoittuva historiallisen ajan hautausmaa, johon on suoritettu hautauksia 1600-luvulta aina vuoteen 1919 saakka. Tämä alue on liitetty vuonna 2023 muinaismuistorekisteriin kiinteänä muinaisjäännöksenä, nimellä Vanha kirkkopuisto ja tunnuksella 1000030635. Tämä kiinteän muinaisjäännöksen aluerajaus tulee merkitä asemakaavaan kaavamerkinnällä sm.

Kaavaehdotus sisältää ullakkorakentamisen alueellisen poikkeamis-
päätöksen mukaisen määräyksen ullakkorakentamisesta alueella. Kaavamuutosalueelle sijoittuu historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia ja rakennusosia, joissa ullakkorakentamisen rajoittaminen on tarkoituksenmukaista. Kaavaehdotuksessa tulee varmistaa, että ullakkorakentamisen vyöhykekartalla on oikeudellisesti sitova asema asemakaavakartalla. Jatkossakin on tarkoituksenmukaista ohjata ullakkohankkeita rakennusvalvonnan ullakkoryhmässä, rakennusvalvonnan, asemakaavoituksen ja kaupunginmuseon yhteistyönä.

Kaupunginmuseo puoltaa Kampin alueen ja Leppäsuon korttelin 411 kaavaehdotusta, tässä mainittuine vähäisine täydennyksineen. Kaupunginmuseon arvion mukaan Kampin alueen kaavamuutoksessa tehty työ tuottaa malleja myös jatkossa kantakaupungin asemakaavojen uudistamiseen.

Lisätiedot

Mikko Lindqvist, arkkitehti, puhelin: +358 9 310 36972
mikko.lindqvist(a)hel.fi

Sari Saresto
kulttuuriympäristöpäällikkö



Riskienhallinnan palvelut

11.12.2023

Pelastuslaitoksen lausunto asemakaavan muutoksesta HEL 2018-010520, HEL 2021-014348

Pelastuslaitos ei näe estettä asemakaavan muutokselle.

Muutama kommentti asemakaavaan:

1. Ullakkorakentamisen yhteydessä tulee huomioida uusien asuntojen varatiejärjestelyt.
2. Olemassa olevia asuinrakennuksia varten katualueilla saattaa olla pelastuslaitoksen nostopaikkoja.
3. Tulvatilanteet voivat vaikuttaa pelastuslaitoksen toimintaan, mutta aiheuttavat myös vahingontorjuntatehtäviä pelastuslaitokselle.

Kerttu Kouki

palotarkastaja

