



## § 246

### Ruoholahdenkatu 23, asemakaavan muuttaminen (nro 12702)

HEL 2020-001630 T 10 03 03

Hankenumero 3221\_11

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 11.5.2021 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12702 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 172 tonttia 23 sekä katualuetta
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätökse-  
nteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - o Pro2-Immo Helsinki R23 Oy: 4 000 euroa

Kaupunkiympäristölautakunta päätti asemakaavan muutoksesta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.

## Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

## Lisätiedot

Katariina Hirvonen, suunnittelija, puhelin: 310 21300  
katariina.hirvonen(a)hel.fi  
Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 37478  
sinikka.lahti(a)hel.fi  
Juha Väisänen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 26659  
juha.vaisanen(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi  
Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 28916  
anu.haahla(a)hel.fi  
Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37252  
mikko.juvonen(a)hel.fi



Markku Lehtinen, arkkitehti, rakennusvalvontapalvelut, puhelin: 310 26429  
markku.lehtinen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12702 kartta, päivätty 11.5.2021
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12702 selostus, päivätty 11.5.2021, päivitetty Kylk:n 11.5.2021 päätöksen mukaiseksi
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 8.2.2021, täydennetty 11.5.2021
- 8 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Liite 6
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 7
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 3 Liite 4 Liite 7
Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 7
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 7



## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) sijaitsee Kampissa Ruoholahdenkadun, Baanan ja Köydenpunojankadun rajaamalla alueella, osittain Ruoholahden sillan alla. Osoite on Ruoholahdenkatu 23.

Kaavaratkaisu mahdollistaa toimistokäytössä olleen rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisen. Ruoholahdenkatu 23:n rakennukseen sijoitetaan Resson peruskoulun ja lukion lisätiloja, ja kellarikerroksessa oleva päivittäistavaraliike säilyy. Koulun ja lukion lisätiloihin sijoitetaan 750 oppilasta.

Kaavaratkaisu tukee keskustan elinvoimaisuutta. Tavoitteena on tarjota helposti joukkoliikenteellä, pyöräillen sekä kävellen saavutettavaa ja riittävää palvelutarjontaa.

Kaupunkiympäristölautakunta on 10.3.2020 § 140 hyväksynyt asemakaavasta poikkeamisen, joka mahdollistaa rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen opetuskäyttöön. Rakennustyöt ovat käynnistyneet keväällä 2020.

Uutta toimitilakerrosalaa on 650 k-m<sup>2</sup>. Tontille on osoitettu rakennusoi-keutta yhteensä 7 450 k-m<sup>2</sup>, joten tonttitehokkuus on 6,3.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Ruoholahdenkatu 23:n rakennus rakennettiin vuonna 1913 tupakkatehtaaksi, ja rakennus on käynyt läpi useita vaiheita. Rakennus muutettiin toimistokäyttöön 1960-luvulla. 2010-luvun peruskorjauksen yhteydessä pohjakerroksen autohalli muutettiin päivittäistavarakaupaksi.

Resson peruskoulun ja Resson lukion nykyiset tilat ovat oppilasmäärän kasvun vuoksi käyneet ahtaiksi. Ruoholahdenkatu 23:n sijainti on keskeinen, ja se sijaitsee Resson peruskoulun oppilaaksiottoalueella. Peruskoulun nykyisistä tiloista on alle puolen kilometrin kävelymatka uusiin tiloihin, jonne sijoitetaan ensisijaisesti perusopetuksen luokkien 7–9 oppilaita. Resson lukiolta on matkaa uusiin tiloihin noin kilometri.



Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1984. Sen mukaan tontti on toimistorakennusten korttelialuetta (KT).

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Kaarvaratkaisun kustannukset

Kaarvaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaarvaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Kaupunginmuseon kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui Ruoholahdenkatu 23:n rakennuksen suojeluun ja uuden esteettömän sisäänkäynnin toteuttamiseen. Kannanotossa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennuksen korjaus- ja muutostöiden toteuttamista ohjataan kaavamääräyksin.

Helsingin seudun ympäristöpalvelujen kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui vesijohtoihin



ja viemäreihin, ja HSY:n mukaan asemakaavan muutos ei edellytä toimia niiden suhteen.

### Mielipiteet

Kirjallisia mielipiteitä ei saapunut.

### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 8.2.–9.3.2021

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Helen Oy ja Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) ilmoittivat, ettei niillä ole lausuttavaa. Helen Sähköverkko Oy ja kaupunginmuseo ilmoittivat, ettei niillä ole huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) mukaan asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnossa esitetyt huomautukset kohdistuivat sisätilojen akustiseen laatuun, koululaisten ja opiskelijoiden virkistytymismahdollisuuksiin ulkotiloissa sekä korttelialueen pääkäyttötarkoituserkintään.

### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

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



11.05.2021

häisiä, joten kaavaehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kaavaratkaisun johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaiselle maankäytösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselistuksesta.

#### Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §, 51 §, 52 §, 54 §, 57 §, 59 §, 62 §.

#### Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

#### Lisätiedot

Katariina Hirvonen, suunnittelija, puhelin: 310 21300  
katariina.hirvonen(a)hel.fi  
Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 37478  
sinikka.lahti(a)hel.fi  
Juha Väisänen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 26659  
juha.vaisanen(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi  
Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 28916  
anu.haahla(a)hel.fi  
Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37252  
mikko.juvonen(a)hel.fi  
Markku Lehtinen, arkkitehti, rakennusvalvontapalvelut, puhelin: 310 26429  
markku.lehtinen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12702 kartta, päivätty 11.5.2021
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12702 selostus, päivätty 11.5.2021
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 8.2.2021, täydennetty 11.5.2021
- 8 Osa päätöshistoriaa

#### Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksian-



11.05.2021

Asia/12

to

## Otteet

### Ote

Hakija

Helsingin seudun ympäristö-  
palvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, lii-  
kenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun liikenne -  
kuntayhtymä

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-  
taminen

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Liite 6

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-  
taminen

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-  
taminen

Liite 3

Liite 4

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-  
taminen

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-  
taminen

Liite 7

## Tiedoksi

KYMP/Aska/Salmi, Rutqvist (kuulutus)

Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

## Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 1.3.2021

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 27.3.2020

### Postiosoite

PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristö@hel.fi

### Käyntiosoite

Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

### Puhelin

09 310 1691

### Faksi

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

### Alv.nro

F102012566