



§ 598

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Boulevardi 29-31 (Kamppi) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12627)

HEL 2018-009888 T 10 03 03

Hankennumero 6064_1

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 20.10.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12627 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelia 77 tonttia 3.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävillä-oloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätössiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

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

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Suvi Huttunen ja tiimipäällikkö Hanna Pikkarainen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Suvi Huttunen, arkkitehti, puhelin: 310 37335
suvi.huttunen(a)hel.fi
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027



20.10.2020

hanna.pikkarainen(a)hel.fi
Mikko Tervola, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 44131
mikko.tervola(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12627 kartta, päivätty 20.10.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12627 selostus, päivätty 20.10.2020, päivitetty Kylk:n 20.10.2020 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 20.10.2020
- 6 The Bulevardi hotel, Lahdelma & Mahlamäki architects, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy
- 7 Kemian rakennukset, L-arkkitehdit Oy
- 8 Bulevardi 29, ARK-house arkkitehdit Oy
- 9 Viranomaisneuvottelun muistio 17.8.2020, asemakaavoituspalvelu, museovirasto, Uudenmaan ELY-keskus
- 10 Tilastotiedot
- 11 Tehdyt muutokset
- 12 Vuorovaikutusraportti 20.10.2020 ja viranomaisneuvottelun muistio 17.8.2020
- 13 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakijat	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 11
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 12
Ne muistutuksen esittäneet ja hyväksymispäätöksen pyytäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 12

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.



Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Kojamo Oyj:n ja Lakewood Oy:n kaupungilta ostamaa Metropolian tonttia ja kiinteistöjä. Entisen Metropolian ammattikorkeakoulurakennusten sijainti on näyttävällä paikalla Hietalahden torin kupeessa. Opetustoiminnan muutettua rakennuksista Myllypuroon uudelle Metropolian kampusalueelle, korttelin käyttötarkoitusta ollaan muuttamassa hotelli-, asuin-, liike- ja toimitilakäyttöön. Teknillisen korkeakoulun entisen päärakennuksen käyttötarkoitus muutetaan hotellikäyttöön ja sen yhteyteen tutkitaan lisärakentamista. Vanhan ja uuden kemian rakennuksen sekä Bulevardi 29:n rakennuksen käyttötarkoitus muutetaan asuin-, liike- ja toimitilakäyttöön. Rakennukset tullaan suojelemaan asemakaavalla.

Uutta asuntokerrosalaa on 6 365 k-m² ja toimitilakerrosalaa on 17 850 k-m². Tontin tehokkuusluku on e=2,5. Asukasmäärän lisäys on noin 140.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että rakennusten kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyvät ja alueelle tulee lisää palveluja sekä asuntoja.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Bulevardin päässä, Hietalahdentoria hallitseva korttelikonaisuus on vuodesta 1877 toiminut teknillisen opetuksen keskittymänä. Kokonaisuus käsittää neljä rakennusta; Hietalahdentorin laidalla olevan Teknillisen korkeakoulun entisen päärakennuksen, Bulevardi 29:n rakennuksen, korttelin sisäosassa olevan tiilisen vanhan kemian rakennuksen sekä pitkänomaisen uuden kemian rakennuksen.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty yleisen rakennuksen tontiksi. Rakennuksia ei ole suojeltu kaavassa. Helsingin uudessa yleiskaavassa alue on kantakaupunkia C2.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Käyttötarkoituksen muuttamisesta on sovittu kaupungin ja maanomistajan välisessä, kiinteistöjen kauppaa ja kehittämistä koskevassa puitesopimuksessa, jonka kohteena on opetuskäytöstä vapautuneita, Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käytössä olleita kiinteistöjä. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen joh-



dosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa. Kaava-alueeseen ei liity maankäyttösopimusmenettelyä.

Kaavaratkaisun kustannukset

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

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaava-alueen suojeluarvoihin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että sekä Museovirasto että Uudenmaan ELY-keskus ovat olleet mukana viitesuunnitelmien ohjauksessa ja kaavan laadinnassa. Kaavamerkinnät on laadittu yhteistyössä Museoviraston kanssa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennusten suojeluun, Teknillisen korkeakoulun entisen päärakennuksen muuttamiseen hotellikäyttöön ja sen lisärakentamiseen sekä alueen pysäköintipaikkojen puutteeseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennusten suojelumääräyksiä on laadittu sekä rakennusten ulkoarkkitehtuurista että tärkeistä sisätiloista. Teknillisen korkeakoulun päärakennuksen lisärakentaminen on sovitettu siten, että vanhan rakennuksen julkisivut säilyvät. Alueen pysäköintiä tutkitaan Hietaniemen torin suunnittelun yhteydessä. Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 11.5.–9.6.2020



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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Teknillisen korkeakoulun entisen päärakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen hotelliksi, täydennysrakentamiseen sekä liikenteeseen. Muistutukset kohdistuivat myös vanhan puuston hävittämiseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Teknillisen korkeakoulun entisen päärakennuksen täydennysrakentamisen määrään, rakennusalamerkintöihin sekä suojelumääräyksiin. Lisäksi lausuttiin jäte- ja hulevesiviemäröinnin eriyttämisestä sekä jätehuollon järjestämisestä tontilla.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

Lisäksi Helen Oy ilmoitti, ettei ole lausuttavaa.

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, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

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

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen viranomaisneuvottelussa sekä sähköpostilla.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet



20.10.2020

Käyttötarkoituksen muuttamisesta on sovittu kaupungin ja maanomistajan välisessä, kiinteistöjen kauppaa ja kehittämistä koskevassa puitesopimuksessa, jonka kohteena on opetuskäytöstä vapautuneita, Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käytössä olleita kiinteistöjä. Kaava-alueeseen ei liity maankäytösopimusmenettelyä.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Suvi Huttunen, arkkitehti, puhelin: 310 37335
suvi.huttunen(a)hel.fi
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi
Mikko Tervola, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 44131
mikko.tervola(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12627 kartta, päivätty 20.10.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12627 selostus, päivätty 20.10.2020
- 5 Havainnekuva, 20.10.2020
- 6 The Bulevardi hotel, Lahdelma & Mahlamäki architects, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy
- 7 Kemian rakennukset, L-arkkitehdit Oy
- 8 Bulevardi 29, ARK-house arkkitehdit Oy
- 9 Viranomaisneuvottelun muistio 17.8.2020, asemakaavoituspalvelu, museovirasto, Uudenmaan ELY-keskus
- 10 Tilastotiedot
- 11 Tehdyt muutokset
- 12 Vuorovaikutusraportti 20.10.2020 ja viranomaisneuvottelun muistio 17.8.2020
- 13 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



20.10.2020

Asia/6

Otteet

Ote

Hakijat

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet
ja hyväksymispäätöksen
pyytäneet, jotka ovat ilmoittaneet
osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 11

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 12

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 12

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Rämö, Hakola

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 24.04.2020 § 27

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@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