



30.11.2020

Asia/7

§ 835

V 9.12.2020 Bulevardi 29-31 asemakaavan muuttaminen (nro 12627)

HEL 2018-009888 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 7 tontin 3 asemakaavan muutoksen 20.10.2020 päivätyn piirustuksen nro 12627 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12627 kartta, päivätty 20.10.2020
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12627 selostus, päivätty 20.10.2020, päivitetty Kylk:n 20.10.2020 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 20.10.2020 ja viranomaisneuvottelun muistio 17.8.2020
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Tehdyt muutokset
- 6 Havainnekuva, 20.10.2020

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristökes-
kus

Kaavamutoksen hakijat

Museovirasto, kulttuuriym-
päristön suojelu

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaa-
van, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaa-
van, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaa-

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



| | |
|---|---|
| Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedon pyytänyt | van, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen |
| Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä | Esitysteksti |
| Helen Oy | Esitysteksti |
| Helen Sähköverkko Oy | Esitysteksti |

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee kaupungin myymiä, nykyisin Kojamo Oyj:n (kolme kiinteistöosakeyhtiötä) ja Lakewood Oy:n (yksi kiinteistöosakeyhtiö) omistamia 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. Kaavamutoksen myötä rakennukset tullaan suojelemaan asemakaavamääräyksin. Tällä hetkellä tontilla 26 sijaitseva Teknillisen korkeakoulun päärakennus ja Bulevardi 29:n rakennus on suojeltu valtion rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) perusteella, kunnes suojelupäätös tullaan myöhemmin korvaamaan kulttuuriperinnön suojelusta annetun lain (498/2010) mukaisella päätöksellä.

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 toteutusta lisäämällä keskustan vetovoimaa ja myös asuinrakentamista hy-



vien liikenneyhteyksien piiriin. Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on kantakaupunkia C2, joten kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Bulevardin länsipäässä 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.

Teknillisen korkeakoulun entinen päärakennus sekä Bulevardi 29:n kiinteistö kuuluvat valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön Esplanadi-Bulevardi (RKY 2009). Kaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön Helsingin empirekeskusta ja kivikaupunki.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty yleisen rakennuksen tontiksi. Rakennuksia ei ole suojeltu kaavassa.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa, mutta jatkotoimenpiteet -kohdassa kerrotusta syystä alueeseen ei kohdistu maankäytösopimustarvetta.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana 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 ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (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. Kaavamerkin-
nät on laadittu yhteistyössä Museoviraston kanssa. Kaavamuutoksesta
on järjestetty viranomaisneuvottelu kaupungin, Museoviraston ja ELY-
keskuksen kesken 17.8.2020.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluai-
neistosta kohdistuivat rakennusten suojeluun, Teknillisen korkeakoulun
entisen päärakennuksen muuttamiseen hotellikäyttöön ja sen lisära-
kentamiseen sekä alueen pysäköintipaikkojen puutteeseen. Mielipiteet
on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennusten suojelu-
määräyksiä on laadittu sekä rakennusten ulkoarkkitehtuurista että tär-
keistä sisätiloista. Teknillisen korkeakoulun päärakennuksen lisäraken-
taminen on sovitettu siten, että vanhan rakennuksen julkisivut säilyvät.
Alueen pysäköintiä tutkitaan Hietaniemen torin suunnittelun yhteydes-
sä. Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 11.5.-9.6.2020, mistä ilmoitettiin
maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huo-
mautukset kohdistuivat Teknillisen korkeakoulun entisen päärakennuk-
sen käyttötarkoituksen muutokseen hotelliksi, täydennysrakentamiseen
sekä liikenteeseen. Muistutukset kohdistuivat myös vanhan puuston
hävittämiseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaislausunnot seuraavilta tahoilta:
HSY, Museovirasto ja ELY-keskus. Lausunnoissa esitetyt huomautuk-
set kohdistuivat Teknillisen korkeakoulun entisen päärakennuksen täy-
dennysrakentamisen määrään, rakennusalamerkintöihin sekä suojelu-
määräyksiin. Lisäksi lausuttiin jäte- ja hulevesiviemäröinnin eriyttämi-
sestä sekä jätehuollon järjestämisestä tontilla. 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, tarkoituksenmu-
kaisilta osin.



30.11.2020

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. Muutokset koskivat mm. Teknillisen korkeakoulun entisen päärakennuksen suojelumerkintöjä, lisärakentamisen korkeusasemaa ja istutuksia.

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

Tarkemmat perustelut

Kaavaratkaisun vaikutukset ja tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

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

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12627 kartta, päivätty 20.10.2020
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12627 selostus, päivätty 20.10.2020, päivitetty Kylk:n 20.10.2020 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 20.10.2020 ja viranomaisneuvottelun muistio 17.8.2020
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Tehdyt muutokset
- 6 Havainnekuva, 20.10.2020

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Muistutukset
- 4 Asemakaavan muutoshakemus 20.9.2018, Abrahaminkatu 1, Bulevardi 31, Lönnrotinkatu 34, Bulevardi 29, Kamppi



30.11.2020

Asia/7

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristökes-
kus

Kaavamuutoksen hakijat

Museovirasto, kulttuuriym-
päristön suojelu

Kaavan hyväksymispää-
töksestä tiedon pyytänyt

Helsingin seudun ympäris-
töpalvelut -kuntayhtymä

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaa-
van, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaa-
van, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaa-
van, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaa-
van, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto

Kaupunginmuseo

Asemakaavoitus

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 23.11.2020 § 813

HEL 2018-009888 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



23.11.2020 Pöydälle

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Marcus Rantalan ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 20.10.2020 § 598

HEL 2018-009888 T 10 03 03

Hankenumero 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 valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana 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

20.10.2020 Ehdotuksen mukaan

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



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
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

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

HEL 2018-009888 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12627 pohjakartan kaupunginosassa
4 Kamppi. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perstelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12627
Kaupunginosa: 4 Kamppi
Kartoituksen työnumero: 49/2019
Pohjakartta valmistunut: 1.11.2019
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -



30.11.2020

Asia/7

palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot
-yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Antti Soljanto, paikkatietosuunnittelija, puhelin: 310 22065
antti.soljanto(a)hel.fi