



12.09.2022

Asia/5

§ 584

**V 21.9.2022, Kampin Runeberginkatu 2 asemakaavan muuttaminen
(nro 12700)**

HEL 2020-011503 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 4461 sekä katualueiden tason - 1.7 yläpuolisen tilan asemakaavan muutoksen 24.5.2022 päivätyn piirustuksen nro 12700 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Käsittely

Esteelliset: Daniel Sazonov

Esteellisyyden syy: yhteisöjääviys (hallintolain 28.1 § kohta 5)

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12700 kartta, päivätty 24.5.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12700 selostus, päivätty 24.5.2022, korjattu 6.7.2022
- 3 Vuorovaikutusraportti 13.12.2021, täydennetty 24.5.2022
- 4 Muistutukset
- 5 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti



kuntayhtymä	
Kymp/Talouden tuki	Esitysteksti
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristö- keskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5
Kaavamuutoksen haki- ja	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee hotellin tonttia, joka sijaitsee Kampin metroaseman vieressä osoitteessa Runeberginkatu 2, ja katualueita. Kaavaratkaisu mahdollistaa hotellin laajentamisen tontilla olevalle aukioalueelle. Kaavaratkaisu on tehty parantamaan hotellin toimintaedellytyksiä kongressihotellina. Tavoitteena on sovittaa uudisrakentaminen ympäröivään kerrokselliseen kaupunkitilakokonaisuuteen.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan uudisrakentamisen sijoittuminen suhteessa tontin olemassa olevaan rakennuskantaan, Kampin kolmion asuinkortteliin, Autotaloon, suunnitteilla olevaan keskustan terveys- ja hyvinvointikeskukseen, Salomonkadun varren aukoiden sarjaan ja Helsingin juutalaisen seurakunnan synagogan näkyvyyteen kaupunkitilassa sekä Alvar Aallon suunnittelemaan Sähkötaloon.

Alueelle on suunniteltu kaksiosainen, kuusi-/kahdeksankerroksinen hotellin laajennus ja uudisosien väliin sijoittuva julkinen aukiotila. Korttelin läpikäveltävyys säilyy. Hotellin saattoliikenne osoitetaan Runeberginkadun puolelta. Tonttiin liitetään teknisenä tarkistuksena 5 m² katualuetta Kampin torin puolella, jotta olemassa oleva rakennus sijoittuisi kokonaan tontin rajojen sisäpuolelle.

Uutta kerrosalaa on 7 400 k-m², josta 6 400 k-m² sijaitsee maan päällä ja 1 000 k-m² maan alla. Maanpäällinen ja maanalainen kerrosala on



yhteensä 21 950 (19 550 + 2 400) k-m². Tonttitehokkuus on et = 5,41. Hotellin huonemäärä kasvaa 262:sta yhteensä 405 huoneeseen.

Kaavaratkaisun toteuttamisella keskustan hotellipalvelujen tarjonta paranee ydinkeskustan alueella. Maantasokerroksen liiketilojen lisääminen elävöittää katutilaa. Kaksiosainen kuusi-/kahdeksankerroksinen uudisrakennus korvaa nykyisen aukiotilan. Uusi aukiotila rauhoitetaan kävelyyn ja oleskeluun.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue kuuluu palvelu-, liike- ja toimitilapainotteisen keskustan alueeseen merkinnällä C1. Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa 2021 alue on maanalaisen keskustan kehittämistä varten liikennetunneleinen. Kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista edistämällä Helsingin elinvoimaa ja vetovoimaisuutta ja kehittämällä Helsinkiä tapahtumakaupunkina ja suosittuna kongressikohteena. Näin parannetaan Helsingin kilpailuasemaa kulttuurin, urheilun, kansainvälisten kongressien, messujen ja muiden suur tapahtumien isäntäkaupunkina. Samalla luodaan edellytyksiä vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen ja edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on arkkitehti Ilmo Valjakan suunnittelema kolmiosainen, hotellikäytössä oleva, 2-8-kerroksinen rakennus ja sen edusaukio vuodelta 1991. Kortteli sijaitsee Kampin kaupunginosassa, Kampin kolmion asuin- ja palvelukorttelia vastapäätä, liikekeskustan laajentumisen alueella Salomonkadun akselin varrella. Kaupunkirakenteellisesti alue muodostaa Kampin kolmion korttelin kanssa aukiotilojen sarjan päätteen. Korttelin massoittelu avaa kaupunkikuvallisesti harkitun näkymän Malminkadun synagogalle. Kampin metroasema, Autotalo ja suojeltu Sähkötalo sijaitsevat alueen välittömässä naapurustossa. Korttelia rajaavat Malminkatu, Runeberginkatu ja Salomonkatu.

Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1988 ja 1975 (maanalainen). Niissä alue on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K) ja lisäksi on osoitettu tilaa metrotunneleita varten. Alueelle saa sijoittaa majoitus-, kokous- ja liiketiloja. Aukio on merkitty yleiselle jalankululle varatuksi korttelin osaksi, jonka kautta on osoitettu ajoyhteys.



Kaupunki omistaa korttelialueen. Kiinteistö Oy Keskustahotelli/ Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma omistaa rakennuksen ja hallinnoi tonttia. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaupungille kertyy tuloa korttelin uuden kaavoitettavan rakennusoikeuden myynnistä tai vuokraamisesta.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

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

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen kanssa.

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat naapuriin valmistelussa olevan keskustan uuden terveys- ja hyvinvointikeskuksen (THK) kaavan huomiointiin, vesihuoltoon ja lähtökohtatietojen tarkentamiseen sekä suunnitelman sovittamiseen paremmin ympäröivän kaupunkitilan ominaispiirteitä ja näkymiä sekä olevan rakennuksen alkuperäisen arkkitehtuurin arvoja huomioiden.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että viitesuunnitelman piha-aukion tilaa on avattu ensimmäisen ja toisen kerroksen osalta Runeberginkadun puolella arkadein, joista kaupunkitilan näkymät aukion ja synagogan suuntaan avautuvat paremmin katutasoon ja aukiotila avartuu. Olemassa olevan päärakennuksen uudisosaa on kavennettu metrin verran lisäämään synagogan näkyvyyttä Autotalon suuntaan. Yhteys Salomonkadun suunnalta paranee myös arkadien kautta. Lisäksi on teetetty erillinen ulkotilojen viitesuunnitelma, joka osoittaa piha-aukion materiaalien, kalusteiden ja valaistuksen tavoitelaadun ja kytkee aukioaluetta ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Keskustan uuden THK:n kaavavalmistelu on huomioitu. Uudet suunnitelmat yhdessä muodostavat alueelle tavanomaista kaupunkitilaa keskeiset näkymät säästään.

Mielipiteet

Mielipiteissä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta vastustettiin hotellin laajennussuunnitelmia siltä osin kuin laa-



jennus estää synagogan näkyvyyttä ja poistaa autopaikat Malminkadun osuudelta, varjostaa asuintaloja Malminkadulla ja Salomonkadun puolella, estää Malminkatu 24 näkymiä Autotalolle ja rikkoo eheän postmodernistisen korttelikonaisuuden Kampissa. Aukiolle tulisi tuoda lisää vehreyttä. Mielenpiteiden mukaan laajennus poistaa korttelin läpikulkuyhteyden ja lisää heijastavaa lasipintaa. Jalankulun ja hotellin saattoliikenteen turvallisuus tulee turvata lisärakentamisen jälkeenkin ja naapurikiinteistön ja hotelli kiinteistön sopimusten tulee säilyä olemassa olevan tilanteen mukaisina. Kirjallisia mielenpiteitä saapui 8 kpl.

Mielenpiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että piha-aukiota on avarrettu kahden kerroksen korkuisella arkadiratkaisulla, pääraakennuksen laajennusosuutta on kavennettu metrillä, aukion osalta on teetetty ulkotilojen viitesuunnitelma, joka määrittää laatutason ja aukion kattamattomasta alasta on määrätty, että 17% tulee rakentaa viherkentä, jolla on istutuksia ja vesiaiheita. Saattoliikenne järjestetään alueen liikennesuunnitelman mukaan Runeberginkadun puolelta, jossa myös hotellin uusi sisäänkäynti sijaitsee. Korttelin läpikäveltävyys säilyy olemassa olevan tilanteen mukaisena ja naapurikiinteistön sopimukset on huomioitu.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 13.12.2021–25.1.2022, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 4 muistutusta. Muistutuksen jättivät läheinen asunto-osakeyhtiö ja kolme yksityishenkilöä.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaupunkirakenteen muuttumiseen, julkisen aukion menettämiseen, kaupunkikuvallisen ajatuksen hävittämiseen, historiallisten kerrostumien poistumiseen ja synagogan näkyvyyteen pitkissä näkymissä, uudisrakennuksen massiivisuuteen, suunnitellun aukion riittämättömyyteen, vesiaiheen luonteeseen, ilmastonmuutoksen ehkäisyyn, lintujen turvallisuuteen lasisten rakennusosien osalta sekä suunniteltuun terveys- ja hyvinvointikeskukseen. Nykyisiä suunnitelmia vastustettiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- sosiaali- ja terveystoimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kaupunginmuseo



Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Sähkötalon toimintojen sekä metron liikennöinnin jatkuvuuden huomioimiseen rakentamisen aikana erityisesti tärinän ja louhintojen osalta (Helen Oy) ja viereisten katujen linja-autoliikenteen sujuvuuteen (HSL). Sosiaali- ja terveystoimiala kiinnitti huomiota alueen saattoliikenteen sujuvuuden varmistamiseen uuden THK:n merkityksessä tuhansien asiakkaiden päivittäistä asiointia alueella. Se huomautti myös, että hotellilaajennuksen ja muiden samanaikaisten työmaiden, kuten juuri uuden THK:n, häiriöriskit Runeberginkadun liikenteelle tulee ottaa huomioon. ELY-keskus piti hanketta hyvänä viitaten Kampin kaupunkikuvan merkittävään tiivistymiseen ydinkeskustaan sopivalla tavalla. HSY kiinnitti huomiota alueellisen vesihuollon riittävyteen.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan, että hotellilaajennus turmelee arkkitehtuuriltaan korkeatasoisen hotellirakennuksen ominaispiirteet ja etteivät kaavaehdotuksessa OAS-vaiheen jälkeen tehdyt viitesuunnitelman muutokset ole edistäneet hotellirakennuksen arkkitehtonisten arvojen tai julkisen kaupunkiaukion säilymistä, vaan että ne menetetään kaavaehdotuksessa.

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Sähköverkko Oy.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ei tehty muutoksia julkisen nähtävilläolon jälkeen mutta aineistoon tehdyt muut täydennykset on esitetty kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Kaavaratkaisun tarkemmat perustelut ja jatkotoimenpiteet

Korttelin postmoderni, kahdesta siivestä ja niitä yhdistävästä matalasta osuudesta muodostuva hotellirakennus säilyy suurelta osin nykyisessä muodossaan. Keskeisen aukion osalta julkisivut peittyvät osittain ja kaupunkirakenne muuttuu. Alueelle rakentuu uusi, neutraali ajallinen kerrostuma, joka sopii nykyiseen korttelin rakennuskantaan ja myös suunnitteilla olevaan terveys- ja hyvinvointikeskukseen sekä Kampin kolmion asuinkortteliin 1990-luvulta, Autotaloon 1950-luvulta, Sähkötalon 1970-luvulta sekä seurakuntarakennukseen 1900-luvun alulta.



12.09.2022

Asia/5

Myöskään Kampin kolmion suunnittelukilpailun keskeinen kaupunkivallinen idea ei kokonaan häviä, vaan se säilyy muuttuneessa muodossa, joka vastaa paremmin nykyajan käyttötarpeisiin. Kaupunkirakenne tiivistyy ydinkeskustan laajentumisen alueella, mikä on tarkoituksenmukaista. Synagoogan näkymiseen pitkissä näkymissä vaikuttaa hotellin laajennusta enemmän uuden terveys- ja hyvinvointikeskuksen rakentaminen viereiselle tontille. Näkymää ei kokonaan menetetä vaikka se kaventuu.

Piha-alueen toteutuksessa tulee varmistaa, että piha-alueen aukio näyttäytyy avoimena ja viihtyisänä julkisena tilana.

Kaavaratkaisun vaikutukset ja tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12700 kartta, päivätty 24.5.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12700 selostus, päivätty 24.5.2022, korjattu 6.7.2022
- 3 Vuorovaikutusraportti 13.12.2021, täydennetty 24.5.2022
- 4 Muistutukset
- 5 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Kaavamuutoshakemus, 19.10.2020

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Helen Oy	Esitysteksti
Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä	Esitysteksti
Helsingin seudun ym-	Esitysteksti



12.09.2022

Asia/5

päristöpalvelut -
kuntayhtymä

Kymp/Talouden tuki
Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Esitysteksti

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Kaavamuutoksen haki-
ja

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto

Asemakaavoitus

Kaupunginmuseo

Sosiaali- ja terveystoimiala

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 31.05.2022 § 333

HEL 2020-011503 T 10 03 03

Hankenumero 0885_15

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 24.5.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12700 hyväksymistä liitteen numero 3 mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelia 4461 sekä katualueita tason - 1.7 yläpuolista tilaa.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-

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

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



12.09.2022

Asia/5

oloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat 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.

Lautakunta painotti, että piha-alueen toteutuksen tulee varmistaa, että piha-alueen aukio näyttäytyy avoimena ja viihtyisänä julkisena tilana.

Käsittely

31.05.2022 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Kajsa Lybeck. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Mia Haglund: Lautakunta painotti, että piha-alueen toteutuksen tulee varmistaa, että piha-alueen aukio näyttäytyy avoimena ja viihtyisänä julkisena tilana.

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Mia Haglundin vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

24.05.2022 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kajsa Lybeck, arkkitehti, puhelin: 310 37052

[kajsa.lybeck\(a\)hel.fi](mailto:kajsa.lybeck(a)hel.fi)

Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37252

[mikko.juvonen\(a\)hel.fi](mailto:mikko.juvonen(a)hel.fi)

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 04.04.2022 § 23

HEL 2020-011503 T 10 03 03

Päätös

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**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



12.09.2022

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12700 pohjakartan kaupunginosassa 4 Kamppi. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12700
Kaupunginosa: 4 Kamppi
Kartoituksen työnumero: 6/2021
Pohjakartta valmistunut: 27.12.2021
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 -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Kari Rajala, paikkatietosuunnittelija, puhelin: 09 310 31976
kari.rajala(a)hel.fi
Suvi Uotila, kiinteistöinsinööri, puhelin: 09 310 29076
suvi.uotila(a)hel.fi