

KAMPIN ALUEITA JA LEPPÄSUON KORTTELI 411

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOKSEN

SELOSTUS



Kuva: Helsinki Partners / Sakke Somerma

Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen selostus

Päivätty 23.8.2022
Diaarinumero HEL 2021-014348
Hankenumero 4464_3

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaava koskee:
Helsingin kaupungin
4. kaupunginosan (Kamppi) puisto- ja katualueita

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.

Kaavan nimi:
Kampin alueita ja Leppäsuon kortteli 411

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 18.12.2018
Kaupunkiympäristölautakunta: Luonnos 08/2022, ehdotus 2023
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Kaupunkiympäristölautakunta / Asemakaavoituspalvelu:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Kaavamuutosalue sijaitsee Kampissa ja Leppäsuolla, Kampin pohjoispuolella.



Kuva 1: Suunnittelualueen sijainti. Kampin kaavamuutos on osa laajempaa kaavatyötä: kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistaminen. Työtä ja sen rajausta esitellään tarkemmin liitemateriaalissa.



Kuva 2: Vanhojen asemakaavojen ajantasaistamistyön ensimmäinen asemakaavan muutos laaditaan Kamppiin. Punaisella rasteerilla on esitetty ne alueet, joihin asemakaavan muutos kohdistuu. Rajaus voi tarkentua työn edetessä. Asemakaavan muutos koskee vain niitä alueita, joilla on tarve ajantasaistaa asemakaavat. Asemakaavan muutos ei koske muun muassa uusia asemakaavoja tai kehittämis- ja hankealueita.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa (Lista täydentyy)**Helsingin kaupunkiympäristön toimiala**

Asemakaavoitus: Kerttu Kurki-Issakainen, johtava arkkitehti

Asemakaavoitus: Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, kantakaupunki

Asemakaavoitus: Janne Prokkola, yksikön päällikkö, eteläinen yksikkö

Alueen kaavoittajat: Sinikka Lahti, Otso Huhtala ja Kajsa Lybeck, arkkitehdit

Kaavapiirtäminen: Päivi Kaartinen, suunnitteluassistentti

Liikenne- ja katusuunnittelu: Inga Valjakka, tiimipäällikkö

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Anu Lamminpää, johtava maisema-arkkitehti

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti ja Crista Toivola, arkkitehti 04/2022 asti

Yleiskaava: Elina Luukkonen, yleiskaavasuunnittelija

Teknistoloudelliset asiat: Mikko Juvonen, tiimipäällikkö

Paikkatietoselvitykset: Anni-Maria Räsänen, suunnittelija

Vuorovaikutus: Anu Hämäläinen, vuorovaikutusasiantuntija (viestintäpalvelut)

Rakennusvalvontapalvelut: Petri Neuvonen, arkkitehti

Ympäristöpalvelut: Jenni Kuja-aro, Susanna Kankaanpää

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Mikko Lindqvist, arkkitehti

Muut viranomaistahot

Museovirasto: Elisa El Harouny, intendentti

Uudenmaan ELY-keskus: Henrik Wager, Tuomas Autere, ylitarkastajat

Sisällysluettelo

Liitteet.....	6
Tiivistelmä	7
Asemakaavan kuvaus.....	8
Tavoitteet	8
Yleiskaava	10
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	11
Mitoitus.....	11
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	12
Liikenne.....	15
Palvelut	15
Esteettömyys.....	16
Ekologinen kestävyys.....	16
Suojelukohteet	18
Yhdyskuntatekninen huolto	26
Ympäristöhäiriöt	26
Vaikutukset.....	26
Suunnittelun lähtökohdat.....	27
Keskustavisio	30
Muita linjauksia ja päätöksiä.....	31
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet.....	35

Liitteet

1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 21.4.2022

2 Kuvat ja kartat

- Ilmakuva
- Kaavaluonnos (kartta 1, koko kaava-alue)
- Osa-alueen kaavaluonnos tarkennetulla sisällöllä (kartta 2)
- Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Rakennuskiellot kartalla
- selostuksen liitemateriaali täydentyy ehdotusvaiheessa

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Esittelydiat kaavatyöstä
 - Kampin arkkitehtuuri ominaispiirteet, selvitysluonnos
 - Kampin korttelipihojen tarkastelu
 - Vuorovaikutusraportti luonnosvaihe
 - Keskustavisio sekä sen vuorovaikutuskooste
 - Liitemateriaali täydentyy ehdotusvaiheessa
 - Aineistoa löytyy karttapalvelun kaava-aineistosta
-

Tiivistelmä

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 kuuluu laajempaan kantakaupungin vanhojen asemakaavojen ajantasaistamistyöhön, josta se on ensimmäinen laadittava kaavakokonaisuus. Alueen vanhoja asemakaavoja ajantasaistetaan tarvittavilta osin. Asemakaavan muutos ei koske tuoreita asemakaavoja, uudisrakentamisen hankkeita tai erillisiä kehittämiskohteita.

Kaavatyön taustalla on se, että kantakaupungissa on voimassa epäyhtenäisiä asemakaavoja 1800-luvulta nykypäivään. Vanhat asemakaavat eivät huomioi Kampin nykyistä kaupunkirakenteellista roolia ja nykyisiä tavoitteita eivätkä vastaa kaikilta osin rakennettua todellisuutta.

Kaavaratkaisun tavoitteena on ajantasaistaa asemakaavat niin, että ne on yhtenäisesti laadittu, vastaavat rakennettua nykytilannetta ja mahdollistavat johdonmukaisen, yleiskaavan tavoitteita tukevan ohjaustyökalun maankäytön suunnittelulle. Kaavamuutoksen tavoitteena on turvata alueen merkittävät arvoympäristöt. Kaavatyössä tarkastellaan toteutunutta rakentamisen määrää, toiminnallista rakennetta ja käyttötarkoituksia, suojelun tarpeita sekä kaupunkirakenteen laadun ja kestävyys tavoitteita.

Kaavamuutokseen otetaan mukaan poikkeusluvilla tehdyt muutokset ja asemakaavojen ajantasaistamisen myötä alueen nykyiset rakennuskiellot poistuvat. Kaavamuutos mahdollistaa nykyisten rakennuslupien mukaisen toteutuneen tilanteen. Voimassa olevissa asemakaavoissa osa toteutuneesta rakentamisesta ei ole kaavan mukaista.

Asemakaavan muutos mahdollistaa pieniä muutoksia kiinteistöissä, mutta varsinaiset uudisrakentamisen hankkeet eivät kuulu tämän kaavan piiriin, vaan ne käsitellään tapauskohtaista harkintaa käyttäen omina asemakaavamuutoksinaan.

Tavoitteena on kestävä, elinvoimainen, viihtyisä ja toimiva Kamppi, jonka kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot ja ominaisuudet on turvattu. Kampin vanhoja asemakaavoja ajantasaistetaan vastaamaan todellista rakennettua tilannetta sekä yleiskaavan määräyksiä. Kampin asemakaavan muutos tarjoaa kokonaiskuvaan perustuvan, selkeän ja kiinteistön omistajia ja toimijoita kohtaan yhdenvertaisen lähtökohdan sekä tietopohjan myös tuleville muutoksille sujuvoittaen prosesseja. Mikäli kiinteistöön ei haeta muutoslupia, kaavan vaikutukset ovat vähäiset. Kiinteistöihin haettavissa muutoksissa kaava edellyttää yleiskaavan mukaisuutta ja turvaamaan laadun, kaupunkirakenteen kestävyys ja arvoympäristöt.

Kaavatyössä

- ajantasaistetaan keskenään erityyppiset ja osin vanhentuneet asemakaavat
- mahdollistetaan kaupunkirakenteen ja sen toimintojen hallittu kehittäminen pitkällä aikavälillä yleiskaavan ja kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisesti
- turvataan ympäristön laatu sekä kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti merkittävien kaupunkikuvallisten kokonaisuuksien sekä yksittäisten kohteiden keskeisten arvojen säilyminen
- edistetään kaupunkirakenteen kestävyyttä ja sopeutumiskykyä
- parannetaan ennakoitavuutta ja kiinteistönomistajien yhdenvertaista kohtelua
- luodaan tietopohjaa alueiden suunnittelun lähtökohdaksi.

Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Helsingin kaupunki omistaa yleiset alueet. Korttelialueet ovat pääosin yksityisomistuksessa. Alueella on myös valtion omistamia kohteita.

Koko kantakaupunkia koskeva maankäytön keskustavisiotyö (kaupunginhallitus 01/2021) ja sen laaja vuorovaikutus muodostavat pohjan asemakaavatyölle. Koko kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamista koskeva Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä tammikuussa 2019. OAS:sta saatiin mielipiteitä ja kannanottoja. OAS:aa ja sen prosessikuvausta on päivitetty 21.4.2022 tarvittavilta osin.

Kampin kaavaluonnosaineisto nähtävillä toukokuussa 2022, jonka jälkeen se viedään lautakunnan käsittelyyn. Saadut kommentit kirjataan vuorovaikutusraporttiin. Työ jatkuu tarkennettuna kaavaehdotuksena. Lopullisen kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Prosessi kuvattu tarkemmin OAS:ssa ja sitä täydennetään prosessin aikana tarpeen vaatiessa. Kampin jälkeen kantakaupungin vanhojen asemakaavojen ajantasaistaminen jatkuu muissa kaupunginosissa.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on ajantasaistaa Kampin vanhoja asemakaavoja vastaamaan todellista rakennettua tilannetta sekä yleiskaavan määräyksiä. Tavoitteena on kestävä, elinvoimainen, viihtyisä ja toimiva Kampi, jonka kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot ja ominaisuudet on turvattu. Asemakaavatyön

tavoitteena on myös mahdollistaa jatkossa olemassa olevan kaupunkirakenteen kokonaisvaltainen, johdonmukainen ja yhdenvertainen kehittäminen kaavatyöstä saatavan tietopohjan ja kokonaiskuvan perusteella.

KAMPIN KAAVARATKAISUN TAVOITTEET:

- Mahdollistaa yleiskaavan ja kaupunkistrategian mukainen kehitys sekä alueen vetovoima
- Päivittää keskenään erityyppiset ja osin vanhentuneet asemakaavat siten, että asemakaavan rakennusalat ja -oikeudet sekä käyttötarkoitukset kuvaavat tonttien toteutunutta, luparekisteritietojen mukaista tilannetta ja mahdollistavat pientä yleiskaavan toiminnallisia tavoitteita tukevaa joustoa
- Varmistaa kaupunkirakenteen hallittu kehittäminen ja sen toiminnallinen muuntojoustavuus pitkällä aikavälillä. Kaavalla turvataan keskeisesti sijaitsevan Kampin koko seutua palveleva työpaikka-, palvelurakenne ja urbaani monipuolisuus vapaa-ajan ja kulttuurin toimintoihin mahdollistamalla toimintaedellytykset erilaisille yrityksille, toimijoille sekä palveluille ja asukkaiden lakisääteisille lähipalveluille. Kaava tarjoaa tietopohjan myös tuleville muutoksille.
- Turvata sekä kaupunkikuvallisten kokonaisuuksien että yksittäisten kohteiden keskeisten suojeluarvojen säilyminen täydentämällä ja yhdenmukaistamalla alue- ja kohdekohtaisia suojelumerkintöjä
- Parantaa kaupunkirakenteen kestävyttä, laatua ja resilienssiä tukemalla olemassa olevan kaupunkirakenteen pitkiä elinkaaria, hyödyntämällä sitä kestävästi ja tehokkaasti, sijoittamalla toiminnot kaupunkirakenteen kestävyttä tukien, edistämällä kestävää liikkumista sekä pyrkimällä hallitsemaan hulevesiä ja ehkäisemään ylikuumenemista
- Edistää kiinteistönomistajien yhdenvertaista kohtelua yhdenmukaisilla toteutuneeseen tilanteeseen perustuvilla selkeillä asemakaavoilla.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025.

Kaupunkistrategiassa linjataan, että kaupungilla on vahva rooli Helsingin maankäytön suunnittelussa ja ohjaamisessa. Kaupunki edistää kaavoituksen keinoin sosiaalisesti, taloudellisesti kuten myös ekologisesti kestävästä kehitystä.

Helsingin keskusta on vetovoimainen Suomen suurin työpaikkojen, palveluiden, viihtymisen ja kulttuurin keskittymä, jolla on ainutlaatuinen rooli koko maan taloudessa. Tavoitteena on edistää

keskustan työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensiteetin kasvua, tapahtumien edellytyksiä ja kulttuurin ja taiteen roolia keskustassa. Helsingin yöelämän ja yötalouden kehittämistä jatketaan.

Kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet. Kaupungin palveluiden pysyä mukana alueiden väestöpohjan rytmissä. Toteutetaan lähipäiväkotiperiaate. Tuetaan vapaata kansalais- ja järjestötoimintaa mahdollistamalla niille maksuttomien tai edullisten tilojen käyttö ympäri kaupunkia.

Tavoitteena on hiilineutraali Helsinki. Toteutetaan kiertotaloustiekarttaa, joka kannustaa korjaamaan, vähentää elinkaaripäästöjä ja työllistää. Ilmastonmuutokseen vaikutuksiin sopeutuminen vaatii varautumista niin lisääntyneisiin helle- ja kuivuusjaksoihin kuin voimakkaisiin sateisiin ja tulevana vuosikymmeninä jopa vedenpinnan nousuun. Tämän on näyttävä kaupunkisuunnittelussa sekä uudis- ja korjausrakentamisessa. Ilmastonmuutokseen sopeutukseksi puiden ja vehreyden määrää kaupungissa lisätään.

Kasvavan Helsingin liikenne suunnitellaan aina yhdessä maankäytön kanssa. Jatketaan askeleittain siirtymistä kohti markkinaehtoista pysäköintipolitiikkaa.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että se turvaa alueen erityispiirteet. Kaavaratkaisu mahdollistaa toimintojen sijoittelulla, käyttötarkoitusmerkinnöillä ja toimitilajoustoilla työpaikkojen intensiteetin kasvun, yötalouden edistämisen sekä lähipalvelut ja tiloja kansalaistoiminnalle. Kaavaratkaisu edellyttää muutoksissa kestäviä ja sitä edistäviä ratkaisuja.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavassa 2016 tavoitteena on vahvistaa kantakaupungin asemaa liike-elämän, kaupan, erikoistuneiden palveluiden ja työpaikkojen, matkailun, hallinnon, houkuttelevan asumisen sekä kulttuurin keskittymänä.

Yleiskaavassa alue on merkitty pääosin Kantakaupungin sekä Liike- ja Palvelukeskustan alueiksi. Tavoitteena on kehittää aluetta monipuolisena, toiminnallisesti sekoittuneena alueena, jossa rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- ja toimitilakäyttöön. Alueella on varmistettava kantakaupungille ominaisen monipuolisen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn ehdoilla. Alueella tulee ottaa huomioon valtakunnallisesti ja paikallisesti

merkittävät maisema-alueet, kulttuuriympäristöt sekä niiden ominaispiirteet. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon luonnon monimuotoisuus, luontoarvot ja virkistys- ja ekosysteemipalvelut.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen. Asemakaavojen uudistamisen myötä voidaan varmistaa yleiskaavan keskusta-alueita koskevat keskeiset tavoitteet työpaikoista, palveluista, toiminnallisesta rakenteesta, käveltävästä ympäristöstä sekä turvata kulttuuriympäristöjen ja historiallisten kohteiden arvot muuttuvassa kaupunkirakenteessa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta
- huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta
- varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 55 4367 m².

Kaavamutoksessa päivitetään 115 asemakaavaa. Kampissa on lähes 30 000 työpaikkaa ja yli 12 000 asukasta. Kampin asukasmäärä on ollut tasaisessa kasvussa 2000-luvulla koronapandemiaan asti. Kasvun voidaan olettaa jatkuvan muutoshankkeiden ja lisärakentamisen myötä. Erityistä kasvua on ollut kouluikäisissä ja senioreissa. Lisäksi alueen käyttäjiä ovat monet alueella asioivat, vierailevat ja matkailijat. Alueella on monipuolisia palveluja, kulttuurin ja vapaa-ajan toimintoja, runsaasti yhdistyksiä sekä eri uskontokuntien tiloja. Alueella on runsaasti hotelli- ja majoitustiloja. Yli 200 asuntoa on airbnb-tyyppisessä käytössä.

Kortteleiden tehokkuus kaava-alueella on keskimäärin 3,4.

Kaavaratkaisun myötä tonttien rakennus- ja kerrosalat päivitetään vastaamaan toteutunutta tilannetta. Voimassa olevissa asemakaavoissa on yhteensä noin miljoona kerrosneliometriä. Asemakaavamuutoksessa on noin 1,3 miljoonaa kerrosneliometriä, mikä vastaa toteutunutta tilannetta. Kaikki nykyisten rakennuslupien mukaiset toteutuneet toiminnot sallitaan. Olemassa olevien kiinteistöjen muutoksia ohjataan yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Kaava sallii tapauskohtaisesti pientä joustoa olemassa olevien rakennusten sisällä ja maanalaisissa tiloissa.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kamppi on sekä pääkaupungin että koko Suomen mittakaavassa taloudellisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävää aluetta, jonka tiiviiseen rakenteeseen kietoutuvat monet erilaiset intressit, arvot, rajoitukset ja paineet. Kamppi on yksi Helsingin suurimmista työpaikka-alueista ja palvelukeskittymistä, joka palvelee laajasti koko seutua. Alueella on myös paljon erikoiskaupan, yhdistysten, viihteen, kulttuurin ja vapaa-ajan toimijoita. Entisten satama-alueiden rakentamisen myötä Kamppi ja sen reuna-alueet ovat muuttuneet entistä keskeisimmiksi.

Kaava-alue liittyy lännessä liikekeskustaan Mannerheimintiehen rajautuen ja idässä rantaan ja Hietaniemeen. Pohjoispuoleltaan kaava-alue rajautuu Etu-Töölöön. Kaava-alueeseen kuuluu myös kaupunginosien nivelkohdassa Leppäsuolla sijaitseva kortteli 411.

Kamppi on alueena toiminnallisesti monipuolinen, tiivis ja ajallisesti monikerroksinen. Kampin alueeseen sisältyy useita erilaisia, toisistaan poikkeavia osa-alueita. Alue pitää sisällään vahvasti toimitilavaltaisia ja toisaalta asuinvaltaisempia aluekokonaisuuksia. Kokonaisuus on toiminnallisesti monipuolinen. Aluetta myös kehitetään jatkuvasti erillishankkein ja sinne suunnitellaan uutta asumista, hotelleja ja toimitiloja.

Kamppi on yksi Helsingin tiiveimmin rakennetuista urbaaneista alueista, rakentamisen tehokkuus on korkea huolimatta rakennusten maltillisesta korkeudesta. Korttelirakenne koostuu pääosin tiivistä umpikortteleista, joissa rakennukset on yleensä kadun puolella rakennettu kiinni tontin rajaan asti. Ensimmäisten kerrosten vaihtelevat kivijalkatilat tarjoavat monipuolisia toimintamahdollisuuksia eri kokoisille toimijoille ja palveluille. Myös osittain sisäpihojen puolelle ja katutilaan levittäytyvä puolijulkinen maantasokerros ravintoloineen ja palveluineen korostaa urbaanin kaupunkiympäristön käveltävää luonnetta.

Korttelipihojen puolella rakennuksissa on usein pihasiipiä tai kokonaan erillisiä piharakennuksia (joita ei aina ole merkitty asemakaavoihin). Joissain tapauksissa piharakennukset ovat kadun

puolen rakennusta vanhempia. Korttelit jakaantuvat erillisiin pieniin tontteihin, joiden pihatilat ovat pääosin niukkoja ja sisältävät vain vähän puita tai istutuksia.

Keskeisen, hyvin saavutettavan alueen monipuolisia julkisia ja yksityisiä palveluja, tiloja ja toimintoja käyttävät laajasti myös alueen ulkopuoliset ihmiset seudulla. Myös alueen laadukkaat julkiset ulkotilat palvelevat laajaa käyttäjäkuntaa ja mahdollistavat erilaisia tapahtumia.

Tavoitteena on tukea Kampin monipuolista toiminnallisuutta, työpaikka- ja palvelurakennetta, yritysten toimintaedellytyksiä ja urbaania asumisen laatua sekä turvata ympäristön arvot ja viihtyisyys. Lisäksi tavoitteena on parantaa kaupunkirakenteen kestävyttä ja sopeutumiskykyä muuttuvissa ilmasto-olosuhteissa.

Kaavatyössä ajantasaistetaan erityyppiset, sisällöltään ja tavoitteiltaan osin vanhentuneet asemakaavat vastaamaan todellista rakennettua nykytilannetta. Lisäksi yhtenäistetään ja täydennetään suojelun määräyksiä sekä mahdollistetaan yleiskaavan ja kaupunkistrategian mukainen kehitys. Tavoitteena on lisäksi sujuvoittaa ja selkeyttää rakentamisen ohjausta.

Kaavaratkaisu

Rakennusalat

Rakennusalat laaditaan olemassa olevien rakennusmassojen mukaisesti. Voimassa olevissa kaavoissa merkittävä osa rakentamista on rakennusalojen ulkopuolella.

Rakennusoikeudet

Rakennusoikeudet korjataan vastaamaan rekisteritietojen ja rakennuslupien mukaista kerrosalaa niiltä osin kuin nykyisten kaavojen rakennusoikeus on toteutuneeseen nähden liian alhainen. Tonteilla, joilla rakennusoikeutta on käyttämättä, mutta se ei olisi voimassa olevankaan kaavan mukaan mahdollista hyödyntää, kaava laaditaan toteutuneen mukaan tai tarkastellaan tilannetta tapauskohtaisesti.

Käyttötarkoitukset

Käyttötarkoitukset laaditaan vastaamaan tarkemmin rakennuslupien mukaista nykytilannetta sekä yleiskaavan määräyksiä. Kaikki nykyiset rakennuslupan mukaiset toiminnot sallitaan. Olemassa olevassa rakenteessa muutokset tehdään yleiskaavan ja kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisesti. Korttelialueilla mahdollistetaan joustoa työpaikkoja, palveluita ja muita monipuolisia toimitiloja varten. Ensimmäiset kerrokset tai maantasokerrokset tulee varata liike- ja toimitilakäyttöön. Majoitus- ja hotellitoimintaa on rajattu nykyisille sijainneille.

Kaavaluonnosvaiheen esimerkkejä (kaavaotteessa tarkemmat määräykset):

AK Asuinkerrostalojen korttelialue. Majoitustoimintaa ei sallita. Korttelialueelle saa sijoittaa myös erityisasumista. Ensimmäinen kerros tulee varata liike- ja toimitila/palvelukäyttöön. Pihan puolen rakennusten ensimmäisiin kerroksiin saa toimitilojen ohella sijoittaa asukkaisen yhteis-, varasto- ja kierrätystiloja sekä polkupyörien säilytystiloja.

AL Asuin- ja toimitilarakennusten korttelialue. Vähintään 1/3 tontin kerrosalasta tulee olla muiden kuin asukkaiden käytössä olevaa liike-, toimisto- palvelu-, tai kokoontumis- tai näyttelytilaa tai häiriötä aiheuttamatonta tuotantotilaa. Majoitustoimintaa ei sallita. Ensimmäinen kerros tulee varata liike- ja toimitila/palvelukäyttöön.

KA Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa asumista. Vähintään 2/3 tontin kerrosalasta tulee osoittaa liike-, palvelu- ja/tai toimistotilakäyttöön. Enintään kolmasosa kerrosalasta saa olla asuinkäytössä/asumiseen liittyviä tiloja. Kuitenkin kaikki voimassa olevan rakennusluvan mukaiset toteutuneet asuintilat on sallittu. Asuminen tulee ensisijaisesti sijoittaa ylimpiin kerroksiin tai pihan puolelle. Majoitus- tai hotellitoiminta ei ole sallittu. Kivijalassa tulee olla ulospäin aukeavia tiloja ja uudet maantasokerroksen tilat tulee varustaa ravintolavarauksin (rasvanerotelukaivot, ilmanvaihto)

K Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa hotellin, palveluja ja ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta tuotantoa. Kivijalassa tulee olla ulospäin aukeavia tiloja ja uudet maantasokerroksen tilat tulee varustaa ravintolavarauksin (rasvanerottelukaivot, ilmanvaihto). Hotellihuoneita ei saa sijoittaa kadulle avautuvaan maantasokerrokseen.

K-1 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa palveluja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta tuotantoa. Majoitustoimintaa ei sallita. Kivijalassa tulee olla ulospäin aukeavia tiloja ja uudet maantasokerroksen tilat tulee varustaa ravintolavarauksin (rasvanerottelukaivot, ilmanvaihto)

Y Yleisten rakennusten korttelialue. Julkisia palveluja ja toimintoja

(esimerkiksi kirkot, oppilaitokset, päiväkodit, teatterit, sote rakennukset jne)

Kaikilla korttelialueilla (kaavaluonnosvaihe):

Olemassa olevat rakennusluvan mukaiset asunnot on sallittu kaikilla korttelialueilla.

Häiriötä aiheuttamaton pientuotanto ja palvelut sallittu. Liike- ja toimitiloja saa laajentaa rakennusmassan sisällä, kellareissa ja maanalaisissa tiloissa rakennusoikeuden sitä estämättä silloin, kun muutos ei heikennä asumisen laatua, vähennä asukaskoh- taisten varasto- ja yhteistilojen määrää, aiheuta häiriötä tai vaa- ranna ympäristön kulttuurihistoriallisia arvoja.

Olemassa olevat pysäköintiin soveltuvat paikat maanalaisissa ti- loissa, kellareissa ja autotalleissa tulee säilyttää autopaikkoina.

Uusia asuntoja ei saa suunnata yksinomaan ympäristöhäiriöiden puolelle. Erityisasuminen on sallittu asuinrakentamisen korttelialu- eilla.

Herkkien ryhmien palveluiden ja toimintojen sijoittelussa tulee var- mistaa ympäristöhaitoilta suojautuminen/ ei saa sijoittaa ympäris- töhäiriöiden alueelle.

Liikenne

Täydentyä ehdotusvaiheessa

Palvelut

Lähtökohdat

Täydentyä ehdotusvaiheessa

Kampissa on runsaasti yksityisiä ja julkisia palveluja, jotka hyvän saavutettavuutensa ansioista palvelevat laajaa käyttäjäkuntaa.

Kampin puisto-, katu- ja aukiotilojen käyttöasteet ovat korkeita. Niitä käyttävät laajasti myös muutkin kuin alueella asuvat ihmiset. Kampissa sijaitsee merkittäviä historiallisia puistoja ja aukioita. Puistojen rinnalla vihreyttä on lähinnä katupuiden muodossa Bule- vardilla. Aukiot ja katutilat ovat pääosin kivisiä. Katutilat ovat tii- viitä. Rajattuun tilaan kohdistuu paljon erilaisia käyttöpaineita eri liikkumismuodoista erilaisiin urbaanin elämän toimintoihin.

Vistrassa (2016) yleisesti: Vihreän infran ja kaupunkitilan laatua nostetaan. Kulttuurihistoriallisia arvoja vaalitaan. Viherakseleiden yhtenäisyyttä kehitetään. Tuetaan jalankulkuympäristöä ja tapah- tumapaikkoja sekä vetovoimaisuutta matkailulle.

(https://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/aos_2016-2.pdf)

Kaavaratkaisu

Kaavan käyttötarkoituksimerkinnoilla mahdollistetaan monipuolinen toiminnallinen rakenne ja lähipalvelut.

Asemakaavan muutoksessa säilytetään kaikki julkisen rakentamisen Y-tontit, joille ei ole jo tehty muutoksia esimerkiksi poikkeusluvalla.

Tiloja uusille palveluille pyritään mahdollistamaan sallimalla yksityiset ja julkiset palvelut muidenkin toimintojen korttelialueilla ja asuinkortteleiden maantasokerroksissa, silloin kun se on mahdollista toteuttaa kaupunkirakenteen, rakennuksen arkkitehtuurin ja ympäristöhäiriöiden näkökulmasta.

Nykyiset julkiset ulkotilat säilytetään ja niihin laaditaan tarvittavat suojelumääräykset.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Tiivis kaupunkirakenne luo sekä etuja että haasteita. Ilmastonmuutoksen hillinnän kannalta käveltävä ympäristö, liikkumisen tarpeen väheneminen ja lähipalvelut ovat etuja. Ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta Kamppi on haastava alue.

Tiiviinä urbaani alueena Kamppi on altis mm. ylikuumenemiselle ja hulevesitulvariskeille. Alueella on sekaviemäröinti. Korttelialueilla on vain vähän kasvillisuutta ja läpäiseviä pintoja. Vanhat voimassa olevat kaavat edellyttävät osaltaan kestävyttä edistäviä korttelipiharatkaisuja, mutta tavoitteet eivät ole nykyisellään toteutuneet käytännössä. Tiivis rakenne monipuolisine palveluineen ja hyvine joukkoliikenneyhteyksineen tukee kuitenkin kestäviä liikkumistapoja ja vähentää liikkumisen tarvetta sekä mahdollistaa jakamistalouden palvelut.

Kampin osalta olennaisia tavoitteita mm.:

- Työpaikkojen, palveluiden ja vapaa-ajan toimintojen seudullinen sijoittuminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien päähän
 - Kestävän liikkumisen mahdollistaminen ja tukeminen
 - Rakenteen ja sen osien elinkaarten maksimointi
 - Ylikuumenemisen ehkäiseminen ja hulevesien hallinta
 - Olemassa olevan viherinfran ylläpito ja lisääminen
 - Ympäristöhaittojen ehkäisy mm. toimintojen sijoittelussa
 - Kiinteistöjen energia-asiat.
-

Tunnistettuja haasteita:

- Tiiviin, historiallisen kaupunkirakenteen synnyttämät haasteet mm: liikkumisen järjestelyt, pysäköinnin määrä, laatu (ml. la-
tauspisteet) ja sijoittuminen vs. kaupunkikasvillisuus ja viihty-
isyys sekä ilmasto-olosuhteiden hallinta
- Tilan niukkuus hulevesiratkaisuille, pyöräpaikoille, pyörärei-
teille, joukkoliikeneratkaisuille, kasvillisuudelle jne.
- Korkean tuottavuuden alue houkuttaa purkamaan olemassa
olevaa ja rakentamaan uutta, mikä voi synnyttää hiilipiikin
- Kompleksisen tiiviin kaupunkirakenteen ja historiallisen raken-
teen aiheuttamat rajoitteet kestävyuden parannuksille. Toi-
saalta vanhojen rakennusten typologiat sekä massiivirakenteet
voivat tukea myös elinkaaren aikaista kestävyyttä.
- Tiivistä rakennetun ympäristön vähäinen toiminnallinen muunto-
joustavuus tarvittaville palveluille ja toiminnoille. Paine erilais-
ten tarvittavien toimintojen ja määräaikaisten väistötilojen sijoit-
tamisesta mm. julkisiin ulkotiloihin kasvaa
- Katupölyn määrä, melu, päästöt.

Kaavaratkaisu

- Seudullista kestävyyttä tukeva toimintojen sijoittelu ja käyttötarkoi-
tukset aluetasolla ja tonteilla. Joukkoliikenteellä hyvin saavutetta-
van Kampin ympäristön työpaikka-, palvelu- ja vapaa-ajan raken-
netta tuetaan.
 - Lähipalvelujen turvaaminen vähentää liikkumisen tarvetta. Julkisen
rakentamisen tontit säilytetään ja palvelujen sijoittuminen muille
korttelialueille mahdollistetaan
 - Mahdollistetaan monipuolinen toiminnallinen kokonaisuus, joka tu-
kee yritysten ja palveluiden toimintaedellytyksiä muutoksissa. Kaa-
van sallimat joustot rakennusvaipan sisällä ja maanalaisissa ti-
loissa
 - Ympäristön viihtyisyys edistää käveltävyyttä. Kaupunkikuvan, ym-
päristön laadun ja arvokkaiden ominaispiirteiden turvaaminen kaa-
vamääräyksin. Kivijalkarakenteen tukeminen ja julkisten ulkotilojen
säilyttäminen kaavassa.
 - Kaava edellyttää elinkaarien maksimoinnin ja nykyisten rakentei-
den säilyttämisen aina kun mahdollista.
 - Kaavamääräyksin kiertotalousratkaisut, jotka edellyttävät korkeaa
jalostusastetta purettaville rakenteille.
 - Kaavamääräyksin edellytetään vähähiiliset +energiatehokkaat+
muuntojoustavat ratkaisut silloin kun tehdään uutta/korjataan/muu-
tetaan
 - Korttelipihoja koskevat määräykset ja muut määräykset, jotka vä-
hentävät ylikuumenemista, viilennykseen vaadittavan energian tar-
vetta ja lisäävät hulevesien hallintaa - kasvillisuus ja läpäisevät
pinnoitteet, viherkatot
 - Puiden ja muun vihreän säästäminen/lisääminen
-

- Pyöräpaikkavelvoitteet

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Kamppi kokonaisuutena on kulttuurihistoriallisesti arvokas alue osana Helsingin varhaista kivikaupunki- ja ruutukaava-aluetta. Alueella on lukuisia arvokkaita osakokonaisuuksia, rakennuksia, aukioita ja puistoja.

Asemakaavat ja rakennusjärjestykset ovat ohjanneet alueen rakentamista; tasapainoisen kaupunkikuvan osatekijöitä ovat korttelirakenne, kaupunkirakenteen mittakaava ja julkiset ulkotilat, ruutukaava-alueen pitkät sisäiset näkymät, korttelijulkisivujen mittakaavan yhtenäisyys sekä valoisa ja elävä katuympäristö. Kampin reunavyöhykkeet hahmottuvat yhtenäisinä sekä idässä, lännessä että pohjoisessa. Rakennuskanta on ajallisesti kerroksellinen.

Suojelutilanne

Alueen rakennuksista 78 % rakennettu 1800–1950-luvuilla. Kampin kaupunginosan 430 rakennuksesta 182 on suojeltu asemakaavan suojelumerkinnällä. Rakennuskannan vanhimpiakin kerrostumia on suojelematta ja suojelu on puutteellista ja epäyhtenäistä.

Asemakaava-alue on valtaosin maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (Empire-keskusta ja kivikaupunki). Kampin kaavamuutosalueella sijaitsevat Esplanadi - Bulevardin sekä Helsingin synagogan valtakunnallisesti arvokkaat rakennetun kulttuuriympäristön RKY-kohteet. Esplanadi-Bulevardin RKY-alue-rajaukseen kuuluvat Bulevardi, Vanha kirkkopuisto sekä Hietalahdentori kuten myös Aleksanterin teatterin ja Teknillisen korkeakoulun entisen päärakennuksen ympäristöt. Voimassa olevissa asemakaavoissa näiden kokonaisuuksien arvoa ei ole osoitettu. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevat lisäksi mm. Etu-Töölön, Aleksanterinkadun, Lasipalatsin ja Tennispalatsin RKY-kohteet.

Asemakaavassa suojeltujen lisäksi kaavan alueella sijaitsee myös useita lailla ja asetuksilla suojeltuja rakennuksia ja tiloja. Lailla rakennusperinnön suojelusta on suojeltu synagoga sekä Joutsenapteekin sisätila (Lapinlahdenkatu 1). Vanha kirkko on suojeltu kirkkolailla. Koska alueella on voimassa asemakaavoja jopa 1800-luvulta, puuttuu suojelumerkintä kuitenkin lukuisilta arvokailta rakennuksilta. Alueen suojeluarvoja on pyritty varjelemaan rakennuskielloilla ja rakennusoikeuden rajoituksilla.

Voimassa olevat suojelumerkinnät ovat peräisin useilta aikakausilta kaavoituksen aikaisemmista vaiheista ja siksi epäyhtenäisiä.

Suojelu asemakaavalla tuli mahdolliseksi vuoden 1931 asemakaavalain ja seuraavan vuoden rakennussäännön myötä. Suojelumerkinnot ovat kuvanneet oman aikansa arvostuksia ja arvioinnin käytäntöjä. 1970-luvulla Helsingissä oli käytössä kaksi perusmerkintää: ark ja s0. Ark tarkoitti ehdotonta purkamiskieltoa ja koski yleensä rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta. S0-rakennus puolestaan oli luokiteltu rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi. Molempiin määräykseen liittyi lisämääräyksiä lisärakentamisesta tai muutostöistä ja entistämisestä.

Vuonna 1980 annettiin uusi kaavamerkkipäätös, johon sisältyy myös rakennussuojelumerkintä sr, suojeltava rakennus. Merkkipäätöstä alettiin soveltaa siten, että ark-tapaukset korvattiin merkinnällä sr-1 ja s0-tapaukset merkinnällä sr-2. Sr-1 vakiintui koskemaan rakennustaiteellisesti ja/tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia, joille määrättiin purkukielto ilman varauksia, kun taas sr-2-merkinnällä osoitettiin tavallisesti kaupunkikuvallisesti arvokkaiksi määritellyt rakennukset, joiden osalta purkamisen kiellettiin ilman rakennuslautakunnan lupaa. Sr-1:n ja sr-2:n välinen ero perustui kohteen arvoon: rakennuksen rakennustaiteellisen, kulttuurihistoriallisen ja kaupunkikuvallisen arvon katsottiin ilmaisevan, millaisesta suojelusta on kyse.

Lönnrotin puistikko, Vanha kirkkopuisto, Bulevardi sekä alueen länsireunalle osuva Mechelininkatu kuuluvat Helsingin yleisten alueiden arvoympäristötietokantaan, mutta niitä ei ole suojeltu asemakaavassa. Ne ovat historiallisesti tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä ja edustavat tietyn aikakauden kaupunkirakennustaidetta, suunnitteluihanteita tai suunnittelijoiden työtä esimerkillisellä tavalla.

Alueella on myös muita julkisen ulkotilan kohteita (aukioita, katuja ja pienempiä puistoja), joilla on sekä alueellista että valtakunnallista arvoa. Vain osa näistä arvokkaista kohteista on suojeltu nykyisillä asemakaavoilla. Kampin yleisillä alueilla (kadut, puistot, aukiot) asemakaavallinen suojelu on nykytilanteessa alueiden arvoon nähden puutteellisella tasolla. Arvokkaita ympäristökohteita, joilla ei ole suojelustatusta, ovat mm. Bulevardin puut, Lönnrotin puistikko ja Vanha kirkkopuisto. Annantalon, Aleksanterinteatterin ympäristö, Kolmiopuistojen ja -aukion eli Lastenlehdon, Lapinlahdenpuistikon ja Kampintorin ominaispiirteitä eli muotoa, reunustavia puurivejä ja/tai läpinäkyvyyttä ei ole suojeltu.

Kaavaratkaisu

Asemakaavatyön yksi tärkeimmistä tavoitteista on turvata kaupungin kulttuuriympäristön säilyminen. Kulttuuriympäristön säilyttämisen tavoitteita tarkastellaan yhdessä kaavoitushankkeen muiden tavoitteiden kanssa. Asemakaavan valmistelussa yksilöidään

Kampin osalta keskeiset arvokkaat ominaispiirteet sekä osoitetaan alueelle riittävät suojelumääräykset määriteltyjen arvojen säilyttämiseksi.

Asemakaavan valmistelun pohjaksi on laadittu historia- ja ominaispiirreselvitys, ”Kamppi, arkkitehtuurin ominaispiirteet”. Ominaispiirreselvityksen kohteena on kokonainen kaupunginosa. Asemakaavan rajausta puolestaan määräytyy sen mukaan, mitkä kaavat alueella vaativat ajantasaistamista.

Ominaispiirreselvitys tarjoaa taustatiedot sekä kaupunkikuvallisten kokonaisuuksien että yksittäisten kohteiden vaalimista varten. Se kuvaa kaupunkirakenteen taustalla olevaa yhteiskunnallista, kulttuurista ja taloudellista kehitystä ja hahmottaa osaltaan tulevaisuudennäkymiä kulttuurisesti kestäväällä tavalla.

Suojelumääräyksillä turvataan ominaispiirreselvityksessä esille tuodut arvot kuitenkin niin, että edelleen mahdollistetaan rakenteessa hallittu muutos ja rakenteen säilyminen elävänä kaupunkina. Kamppi on ja sen tulee myös jatkossa olla toiminnallisesti sekoittunut, työpaikka-, palvelu- ja asuinalue, jonka rakennuskanta ja kaupunkikuva on ajallisesti kerroksellinen.

Tavoitteena on tuoda suojelun piiriin niitä kohteita ja kokonaisuuksia, joiden suojelu on aiemmissa asemakaavoissa ollut puutteellinen. Ajantasaiset kaavamääräykset selkiyttävät tilannetta esimerkiksi kiinteistön omistajien kannalta ja yhdenmukaistavat hankkeiden ohjaamisen prosesseja. Samalla suojelumerkintöihin ja määräyksiin on tarkoituksenmukaista liittää jo aiemmin tehtyjä inventointeja, ohjelmia ja prosesseja; Bulevardin ja Vanhan kirkkopuiston valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (RKY) tunnistetaan keskeisimpänä Kampin historiallisena kaupunkitilana ja sen osalta annetaan yksityiskohtaisia suojelumääräyksiä. Myös voimassa olevan alueellisen ullakkopoikkeamisen vyöhykekartassa luokitellut tärkeät julkisivurintamat integroidaan asemakaavaan.

Asemakaavaratkaisussa kulttuuriympäristöä säilyttäviä suojelu- ja muita määräyksiä on annettu kolmella tasolla:

- 1. Yleiset, koko kaupunginosaa koskevat määräykset ohjaavat muutosten sovittamisessa kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen.** Ruutukaava-alueen korttelirakenne, katu- ja puistotilat määritellään asemakaavakartassa olemassa olevan tonttijaon ja rakennusalojen mukaisesti ja tiedossa olevan toteutuneen kerrosalan mukaisesti. Rakennusten välisistä keskinäisistä korkeussuhteista annetaan yleispiirteisiä määräyksiä siltä varalta, että suojelemattomia rakennuksia puretaan ja korvataan uudella. Muita koko kaupunginosaa koskevia, ominaispiirteiden säilyttämiseen liittyviä määräyksiä annetaan mm. julkisivu- ja kattomateriaaleista, parvekkeiden ja teknisten installaatioiden sijoittelusta.

2. **Pienempiä aluekohtaisia määräyksiä annetaan mm. katu- ja aukiutilojen muodostamien yhtenäisten kaupunkitilojen arvojen säilymisen varmistamiseksi ja ominaispiirteitä heikentävien muutosten ehkäisemiseksi.** Arvokkaiksi luokiteltujen katutilojen, julkisivurintamien tai reunavyöhykkeiden osalta asemakaavamääräykset edellyttävät julkisivumuutosten tarkempaa sovittamista yhtenäisen katutilan ilmeeseen, vaikkei kyseisen rakennuksen julkisivu olisikaan rakennuskohtaisen suojelumääräyksen piirissä. Samoin kadun puoleisten katonlapeiden muutoksia rajoitetaan ja mahdolliset yhtenäiset räystääslinjat säilytetään. Yksityiskohtaisempia määräyksiä annetaan lisäksi Vanhankirkon puistoa sekä Hietalahdentoria ympäröivien julkisivurintamien kohdalla.

3. **Yksittäisille rakennuksille sekä puistoille, aukiolle ja puille annetaan kohdekohtaisia suojelumääräyksiä.** Vanhojen asemakaavojen rakennuskohtaiset suojelumerkinnot säilyvät, mutta ne päivitetään vastaamaan nykyistä suojeluluokitusta (sr-1–sr-2). Näiden lisäksi alustavan arvion mukaan noin 80-100:lle rakennukselle osoitetaan uusi suojelumerkintä.

Suojelumerkinnot Koko alueen osalta määritellään kaavaehdotusvaiheessa. Kaavaluonnosvaiheessa suojelumerkinnot on määriteltävä tarkemman kaavaotteen alueelta

Sk-1, Merkittävä kaupunkitila. Vanhan kirkon puistoa ja Lönnrothin puistikkoa ympäröivien rakennusten puistonpuoleisiin sekä Bulevardilla kadunpuoleisiin julkisivuihin tai katonlappeisiin ei saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka heikentävät korttelijulkisivujen yhtenäisyyttä tai merkittävän kaupunkitilan ominaispiirteitä. Puistoa ympäröivien julkisivujen valaistus ja mahdolliset mainoslaitteet tulee sovittaa huomattavan arvokkaan puistokokonaisuuden arvoihin. Puistoa ympäröivien katualueiden historiallisesti arvokkaat kiveykset tulee säilyttää. Kirkon välittömän ympäristön tulee liittyä saumattomasti historialliseen puistoon. Bulevardin katupuurivit tulee säilyttää. Puita uusittaessa tulee käyttää lehmuksia. Puuriviä tulee ylläpitää siten, että sen maisemallinen ja kulttuurihistoriallinen merkitys ympäristölle säilyy. Pinoitteena tulee käyttää luonnonkiveä. Säilyneet nupukivipinnat tulee säilyttää tai uusia alkuperäistä vastaavalla tavalla.

S-ktt, Yhtenäinen, kaupunkikuvallisesti arvokas katutila, julkisivurintama tai reunavyöhyke. Muutokset eivät saa heikentää katutilan tai julkisivurintaman kaupunkikuvallista arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Yhtenäiset räystääslinjat ja korttelien katujulkisivujen yhtenäinen sommittelu ja ilme on säilytettävä. Julkisivumuutokset sekä muutokset kadun puoleiseen katonlapeeseen tulee sovittaa kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen ja lisäksi tulee

huomioida muutosten vaikutus myös pitkissä kaupunki- ja merinäkymissä.

Olemassa olevat suojelumerkinnät säilytetään ja päivitetään vastaamaan nykyluokittelua. Lähtökohtaisesti S0 muuttuu sr-2-merkinnäksi, ark sr-1-merkinnäksi, asetus-/lakisuojelu srs- tai srk-merkinnöiksi. Tarvittaessa suojelumerkintä päivitetään asemakaava- valmistelun perusteella tapauskohtaisesti toiseen luokitukseen, esimerkiksi S0 tarvittaessa sr-1.

Kampin asemakaava- luonnoksessa esitetyn tarkennetun suppean kaavaotteen alueella voimassa olevista suojelumerkinnöistä siirretään valmisteilla olevaan kaavaan 8 rakennusta periaatteesta poikkeavalla merkinnällä, (sr-1 sr-2-merkinnän sijaan). Kokonaan uusia suojelumerkintöjä kaavaotteen alueella asetetaan 8:lle rakennukselle.

Sr-1, rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja, vesikaton perusmuotoa sekä alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita, rakennusosia ja arvokkaita sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä arkkitehtuuriin soveltuvalla tavalla. Rakennusta ei saa purkaa.

Sr-1-merkinnällä suojeltaviksi osoitetaan rakennukset, joilla on erityistä historiallista arvoa, rakennustaiteellista arvoa, kaupunkikuvallista merkitystä tai yhdistelmä näitä.

Sr-2, rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikaton perusmuotoa sekä sen arvokkaita julkisia sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä arkkitehtuuriin soveltuvalla tavalla. Rakennusta ei saa purkaa.

Sr-2-merkinnällä osoitetun rakennuksen suojelu perustuu sen todettuun historialliseen tai rakennustaiteelliseen arvoon sekä kaupunkikuvalliseen merkitykseen.

Srs-merkinnällä osoitetaan rakennusperintölain tai asetuksen nojalla suojeltu rakennus.

Srk-merkinnällä osoitetaan kirkkolain nojalla suojeltu rakennus. Olemassa olevat suojelumerkinnät säilytetään ja päivitetään vastaamaan nykyluokittelua. Lähtökohtaisesti S0 muuttuu sr-2-merkinnäksi, ark sr-1-merkinnäksi, asetus-/lakisuojelu srs- tai srk-mer-

kinnöiksi. Tarvittaessa suojelumerkintä päivitetään asemakaava-valmistelun perusteella tapauskohtaisesti toiseen luokitukseen, esimerkiksi S0 tarvittaessa sr-1.

Rakennuskohtainen suojelumerkintä ja -määräys kertoo kiinteistönomistajalle/ hankkeeseen ryhtyvälle, että muutos- ja korjaus- töitä suunniteltaessa suojeluarvot on huomioitava ja mahdollisesti tutkittava tarkemmin lupaprosessien yhteydessä. Määräysten tavoitteena on tuoda tietoon kohteiden arvo, edellyttää tarkempi ominaispiirteiden selvittäminen ja mahdollistaa viranomaisharkinta ominaispiirteiden huomioimisessa lupaprosessien aikana. Kaa- vassa edellytetään, että suojellussa rakennuksessa (sr-1, sr-2) hankkeeseen ryhtyvän on liitettävä ajantasainen ja hankkeen laa- juuteen suhteutettuna riittävä rakennushistoriaselvitys lupahake- mukseen.

Puistot

Tiiviissä korttelirakenteessa kaupunkipuistojen merkitys ja kau- punkikuvallinen asema korostuu ja kolmelle neljästä kaava- alu- eelle kuuluvasta puistosta osoitetaan suojelumerkintä ja niihin liit- tyvät tarkemmat suojelumääräykset.

VP/s-1, Puisto, joka on kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti tai puistohistoriallisesti huomattavan arvokas. Historiallisiin ominaispiirteisiin kuuluvat vanhat puisto- puut ja muu kasvillisuus, nurmialueet, käytävät, muistomerkit, porttirakenne sekä paasikivilaatat tulee säilyttää.

Puiston alueelle ei saa sijoittaa vettä läpäisemättömiä pintoja.

VP/s-2... VP/s-3

Täydentyä ehdotusvaiheessa

Ominaispiirreselvityksen pohjalta on määritelty alueen kulttuuriym- päristön säilyttämisen tavoitteet, joiden pohjalta asemakaavan merkinnät ja määräykset muodostetaan:

Yleiset, koko kaupunginosaa koskevat periaatteet:

- Kampin kaupunginosan kehittämisen tulee perustua tunnistettu- jen ominaispiirteiden vahvistamiseen rakennettua kulttuuriympä- ristöä vaalien ja suojellen. Muutoksia tulee peilata myös pitkän aikavälin tavoitteisiin.
 - koko kaupungin tasolla merkityksellisiä ominaispiirteitä (matala siluetti, rakennusjärjestysten määrittämä sopusuhtainen katutila, ruutukaavan katuverkko pitkine näkymineen) suojellaan ja välte- tään niihin kohdistuvia kokonaisuuteen sopimattomia muutoksia.
 - arvokkaiden historiallisten miljöiden ominaispiirteet säilytetään. (Kampin eri aikakausien kulttuuriperintö, erityisesti laajat yhte- näiset kokonaisuudet ja kaupunkitilat)
 - Katutilaa elävöittävien toimintojen mahdollistaminen ja maanta- sokerroksen avoimuuden säilyttäminen on tärkeää
-

- Ruutukaava-alueen korttelirakenteeseen ei tehdä muutoksia.
- Rakennukset kadussa kiinni (umpikortteleissa) ja pihasiivet lähikökohtaisesti katurakennuksia matalampia. (olemassa olevat poikkeukset sallitaan)
- Saneerauskauden tietoisesti katulinjasta poikkeavat julkisivulinjat säilytetään.
- Yhtenäiset räystääslinjat, kadun puolen katonlappeiden yhtenäisyys/rauhallisuus säilytetään erityisesti merkittävillä reunavyöhykkeillä ja merkittävässä yhtenäisissä katutiloissa.
- Rakennusten laadukkaat materiaalit ja julkisivudetaljit sekä katusokerroksille tyypilliset ominaisuudet (näyteikkunat, julkisivujen vaakalistat ja muusta julkisivusta poikkeava materiaali) on säilytettävä.

Maamerkit, näkymät ja reunavyöhykkeet

- Paikallisten maamerkkien asemasta ja näkyvyydestä kaupunkikuvassa on pidettävä huolta, mikäli lähiympäristön rakennuksiin tehdään muutoksia.
- Vanha kirkko, kirkkopuisto, puistoa ympäröivät korttelijulkisivut ja Lönnrotin puistikko muodostavat kaupunkikuvallisen kokonaisuuden, jonka ominaispiirteet on säilytettävä.
- Bulevardi on Helsingin kaupungin tunnistettavin ja tärkein säilynyt katubulevardi ja sen ominaispiirteet tulee säilyttää.
- Merkittävät näkymälinjat tulee pitää avoimina ja näkymien ominaispiirteisiin vaikuttavat muutokset tulee sovittaa laajempaan kokonaisuuteen. Suunnittelussa tulee huomioida näkymälinjat ja näkymien päätteet myös kaava-alueen ulkopuolella.
- Kaupunkikuvallisesti merkittävien kokonaisuuksien yhtenäisyys on säilytettävä; yhtenäinen korkeus, pohjakerroksen käsittely ja jako, materiaalit ja aukotuseriaatteet.
- Reunavyöhykkeiden korttelirintamien on hahmotuttava yhtenäisinä.
- Muutokset tulee sovittaa kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen ja reunavyöhykkeillä tulee lisäksi huomioida muutosten vaikutus myös pitkissä kaupunki- ja merinäkymissä.
- Hietalahdenaltaan reunalla korttelit sijaitsevat lähellä rantaa; vastaavia katutiloja on ruutukaava-alueella ainoastaan Etelä- ja Pohjoisrannassa sekä paikoin Siltavuorenrannassa. Yhteyttä rantaan ei saa katkaista.

Kadut, aukiot ja keskeiset solmukohtat

- Bulevardin, Yrjönkadun, Annankadun, Fredrikinkadun, Lönnrotinkadun, Kalevankadun ja Eerikinkadun merkittäviin yhtenäisiin katutiloihin ei saa tehdä niiden arvoa heikentäviä muutoksia.
-

- Korttelijulkisivujen yhtenäiset räystääslinjat säilytetään. Yhtenäisyys on erityisen tärkeää reunavyöhykkeillä (ks. kohta ”Merkittävät kaupunkikuvalliset reunavyöhykkeet”) ja Kampin matalamassa keskiosassa, jossa katutilan poikkileikkausmuotoa ei tule tarpeettomasti muuttaa.
- Maantasokerrosten yhtenäiset julkisivurivistöt säilytetään.
- Katujen ominaispiirteet tulee säilyttää, kun niihin kohdistetaan toimenpiteitä. Tällaisia ominaispiirteitä ovat eleetön ja yksinkertainen katumiljö, joka muodostuu neliömäisestä katutilasta, asvalttisista ajoradoista ja jalkakäytävistä sekä graniittisista reunakivistä. Reunakivilinjan tulee säilyä suorana ja pysäköinti ajoradan tasossa.
- Vanhat katukiveykset on säilytettävä, eikä niitä tule paikkailla asvaltilla.
- Aukioiden ja aukiosarjojen avoimuus ja hahmo on säilytettävä.
- Kolmiopuistojen ja -aukion eli Lastenlehdon, Lapinlahdenpuistikon ja Kampintorin ominaispiirteet eli muoto, reunustavat puurit ja/tai läpinäkyvyys on turvattava.
- Annantalon, Aleksanterin teatterin ympäristöjen tyypilliset istutukset ja avoimuus tulee säilyttää.

Puistot, puut, kaupunkikuvallisesti merkittävät piha-alueet

- Bulevardin puut, Lönnrotin puistikko ja Vanha kirkkopuisto suojellaan.
- Annantalon ja Aleksanterinteatterin ympäristöjen tyypilliset istutukset ja/tai avoimuus tulee säilyttää.
- Puistoista ei lohkaista osia muihin käyttötarkoituksiin eikä niihin tule tehdä kunnallisteknisiä rakennelmia tai rakennuksia.
- Lähtökohtaisesti kaikki katu-, puisto- ja tonttipuut tulee säilyttää tai korvata uudella.
- Kasvillisuutta uudistetaan korostamalla historiallisten puistojen luonnetta kasvivalinnoilla.

Rakennukset

- Määritellään kohteen arvo ja esitettävä suojeluluokitus ominaispiirreselvityksen tai muun käytettävissä olevan inventoinnin ja asiantuntijatiedon perusteella, edellytetään tarkempi arvojen selvittäminen tarvittaessa (hankkeen laajuuteen suhteutettuna riittävä rakennushistoriaselvitys lupahakemukseen).
 - Tarvittavat yksityiskohtaiset suojelun lisämääritelmät siirretään nykyisistä asemakaavoista ja poikkeamispäätöksistä uuteen asemakaavaan.
 - Erityiskohteita ainakin Hotelli Torni, Yrjönkadun uimahalli, Aleksanterin teatteri; määräykset erikseen.
-

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.
Kaava-alue on sekaviemäroinnin aluetta

Kaavaratkaisu

Täydentyä ehdotusvaiheessa.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaavaratkaisu

Kaavaluonnoksen toiminnallisessa kokonaisuudessa on pyritty huomioimaan osa-alueiden erilaiset toiminnalliset profiilit. Ympäri-
vuorokautisille toiminnoille löytyä hyviä sijaintivaihtoehtoja toimiti-
lavaltaisilta alueilta kaava-alueelta.

Uusia asuntoja tai herkkiä toimintoja ei saa altistaa ympäristöhäiri-
öille. Täydentyä ehdotusvaiheessa

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä (täydentyä)

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan vaikutuksia muun muassa alueen toiminnalliseen kokonaisuuteen, yrityksiin, asumisen olosuhteisiin, palvelujen saavutettavuuteen, liik-
kumiseen, kaupunkikuvaan ja maisemaan, rakennettuun kulttuuri-
perintöön ja kaupunkirakenteen kestävyteen. Vaikutusten arvi-
ointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asi-
antuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja asiantuntijat.

Kampin rakennettu kulttuuriperintö

"Kamppi, arkkitehtuurin ominaispiirteet" -selvitys on osa Helsingin
kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamistyön tausta-ai-
neistoa. Ominaispiirreselvitys tarjoaa taustatiedon sekä kaupunki-
kuvallisten kokonaisuuksien, että yksittäisten kohteiden vaalimista
varten. Se kuvaa kaupunkirakenteen taustalla olevaa yhteiskun-
nallista, kulttuurista ja taloudellista kehitystä ja hahmottaa osal-
taan tulevaisuudennäkymiä kulttuurisesti kestäväällä tavalla.
Ominaispiirreselvityksen kohteena on Kamppi kokonaisuutena kau-
punginosana. Asemakaavan rajausta puolestaan määrättyä sen
mukaan, mitkä kaavat vaativat ajantasaistamista.
Selvityksen tulosten pohjalta on määritelty alueen kulttuuriympä-
ristön säilyttämisen tavoitteet, joita on tarkasteltu yhdessä kaavoit-
tushankkeen muiden tavoitteiden kanssa. Tavoitteiden pohjalta on

muodostettu kaavaratkaisun kulttuuriympäristöä koskeva sisältö (kaavamerkinnot ja -määräykset). Kaavaratkaisun vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön arvioidaan ominaispiirreselvityksen tuloksiin verraten.

Alueelta on lisäksi tehty lukuisia muita kulttuuriympäristöihin liittyviä selvityksiä ja erilaisia inventointeja, jotka toimivat kaavan lähtötietoina.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Maankäyttökorvauksia ei vaadita muissa tapauksissa kuin niissä, joissa muutos on jo tehty poikkeusluvalla ja sen yhteydessä on sovittu kaavamuutoksen yhteydessä perittävästä maankäyttömaksusta.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksella voi olla vaikutuksia sellaisiin kiinteistöihin, jotka hakevat muutoslupia asemakaavan laatimisen jälkeen. Asemakaavat määrittävät yhteiset selkeät lähtökohdat ja reunaehdot. Kaavamuutos mahdollistaa yleiskaavan mukaisen kehityksen ja muutosten paremman arvioimisen osana laajempaa kokonaisuutta. Kaavamuutoksella turvataan arvoympäristöt ja tuetaan kestävyyttä edistäviä ratkaisuja.

Mikäli kiinteistössä ei suoriteta suuria muutoksia, tällä asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia tai ne jäävät vähäisiksi voimassa oleviin kaavoihin nähden. Nykyisten rakennuslupien mukaiset toiminnot rakennuksissa on sallittu.

Yksittäisten uudisrakennus- ja laajojen muutoshankkeiden maankäytölliset edellytykset ja ratkaisut harkitaan edelleen tapauskohtaisesti, erillisin asemakaavoin, jolloin prosessiin kuuluu myös osallistaminen ja vaikutusten arviointi.

Täydentyy ehdotusvaiheessa

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
-

- edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta
- edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä
- varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin
- huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Katso aiempi kuvaus

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa erityyppisiä asemakaavoja 1800-luvulta nykypäivään. Pääosin vain 2000-luvulla ja erityisesti yleiskaavan voimaantulon jälkeen laaditut asemakaavat mahdollistavat tämän hetken tavoitteiden mukaisen maankäytön ohjauksen muodoltaan, sisällöltään ja tavoitteiltaan. Vanhemmissa asemakaavoissa on tyypillistä, että osa rakentamisesta sijaitsee kaavoihin merkittyjen rakentamisalueiden ulkopuolella, kerrosalat tai käyttötarkoitukset eivät vastaa todellisuutta ja suojelumerkinnot ovat puutteelliset. Pihoja tai pysäköintiä ei ole toteutettu kaavan vaatimusten mukaisesti. Pihan puolen rakennuksia ei ole usein merkitty lainkaan asemakaavoihin. Rakentamista on ohjattu aiemmin vahvasti myös rakennusjärjestyksillä, minkä vuoksi asemakaavat ovat voineet olla hyvin viitteellisiä.

Vanhat kaavat eivät ole yhtenäisessä digitaalisessa muodossa uusimpien kanssa. Kaikista poikkeusluvilla tehdyistä suuremmista muutoksista ei ole laadittu yksittäistä asemakaavan muutosta vaan on odotettu laajempaa kaavojen päivitystyötä. Alueella on voimassa myös useita rakennuskieltoja kaavojen puutteiden takia. Rakennuskiellot poistuvat, kun asemakaavat päivitetään.

Eri aikoina on käytetty erilaisia suojelumerkintöjä. Suojelumerkinnot kuvaavat aina oman aikansa arvostuksia ja kohdistuvat sen hetkisiin arviointeihin. Nykytilanteessa vaihtelevat merkinnät aiheuttavat epäyhtenäisiä prosesseja, tulkintahaasteita sekä jossain kohdin arvojen menetystä.

Myös käyttötarkoituksissa näkyvät alueen entiset toiminnalliset rakenteet sekä kaavojen laatimisen ajankohdan tavoitteet ja muutostrendit. On huomioitava, että osa alueesta oli aiemmin kantakaupungin reuna-alueita tai teollisuutta sisältää satamavyöhykettä. Myös menneiden vuosisatojen ja -kymmenten liikennejärjestelmä poikkesi nykyisestä.

Erityisen kaavatyypin kantakaupungissa muodostavat niin sanotut kaksitasokaavat, jotka ovat pääkaavatyypin myös Kampissa. Kaksitasokaavat ovat kantakaupungissa 1970–90-luvuilla voimaantulleita, tyypillisesti laajempia aluekokonaisuuksia koskevia asemakaavoja, jotka sisältävät erillisiä määräyksiä uudis- ja lisärakentamiselle ("taso 1") sekä olemassa olevia rakennuksia koskien ("2. taso"). Näissä asemakaavoissa rakentamisen määrää on kuvattu teoreettisilla laskennallisilla tonttitehokkuuksilla ja rakennusalojen sijoittelulla, jolloin ne pääsääntöisesti poikkeavat toteutuneesta tilanteesta. Esimerkiksi rakennusoikeutta on asemakaavassa usein merkittävästi olemassa olevaa tilannetta vähemmän ja piharakennuksille tai -siiville ei usein ole merkitty rakennusala lainkaan. Tavoitteena oli välttää vanhan rakennuskannan purkamista ja toisaalta aikaansaada mahdollisella uudisrakentamisella väljempiä valoisia asuinkortteleita vihreine pihoineen. Sen aikaisen konttoristumisen ja alueen yksipuolistumisen vastapainoksi teoreettisten kaksitasokaavojen korttelialueita merkittiin laajasti asuinkerrostalojen merkinnällä siten, että olemassa olevat liikesekä toimistorakennukset ja kivijalkaliiketilat oli mahdollista säilyttää. Julkiseen rakentamiseen varattuja Y-tontteja oli nykyistä runsaammin.

Kaksitasoisuus on tukenut vanhan rakennuskannan säilymistä aikoina, jolloin purkupaineet kantakaupungin arvoympäristöissä olivat kovat. Asemakaavaan merkityn pienemmän rakennusoikeuden johdosta vanhan rakennuksen purkaminen ei ole ollut kannattavaa. Kaksitasokaavojen tavoitteet vihreistä korttelipihoista eivät kuitenkaan ole toteutuneet. Sisäpihat ovat usein tiiviisti rakennettuja, asfaltoituja ja kaavan vastaisessa pysäköintikäytössä. Nykyarvion mukaan on kuitenkin hyvä, ettei korttelin sisäosien pihapiä ja piharakennuksia purettu sekä rakennushistoriallisista että toiminnallisista syistä. Pihojen kasvillisuus ja läpäisevät pinnat sekä viihtyisyys ovat edelleen keskeisiä tavoitteita ja niiden merkitys ilmastomuutoksen myötä korostuu.

Kokonaisuudessaan vanhat asemakaavat eivät siis vastaa kovin hyvin rakennettua todellisuutta, sen toimintoja tai nykyisen kaupunkirakenteen ja yleiskaavan tavoitteita ja arvotuksia. Voimassa olevat vanhat asemakaavat aiheuttavat hallitsematonta, tavoitteiden vastaista kehitystä ja voivat vaikeuttaa maankäytön muutosten ennakoitua. Toisaalta ne voivat estää tavoitteiden mukaisia joustoja kiinteistöissä. Erityyppiset kaavat heikentävät kiinteistöomistajien yhdenvertaisuutta ja prosessien ennakoitavuutta. Kaavoissa ei myöskään ole huomioitu nykyisiä ilmastotavoitteita.

Uusimmat kaavat ovat pääosin yhden tontin tai muun suppeamman korttelialueen yksittäisiä kaavamuutoksia, joissa on tarkkoja kohdekohtaisia määräyksiä liittyen muutoshankkeisiin. Näitä uusimpia asemakaavoja ei pääosin sisällytetä asemakaavan muutokseen.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010. Rakennusjärjestystä ollaan parhaillaan uusimassa.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa useita rakennuskieltoja koskien yksittäisiä tontteja, joiden asemakaava on vanhentunut tai uusi asemakaava odottaa voimaantuloa. Lisäksi alueella on voimassa yleiskaavaa tukeva laajempi rajattu rakennuskielto (nro 12691), joka koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön. Rakennuskiellot on kuvattu selostuksen karttaliitteessä. Rakennuskiellot poistuvat, kun uusi asemakaava on voimassa.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Keskustavisio

Kaupunginhallitus hyväksyi 25.1.2021 kantakaupunkia ja keskustaa koskevan *Helsingin keskustavision - Linjauksia maankäytön ja liikenteen suunnittelulle kantakaupungissa* sekä sen ohjeellisina noudatettavat linjaukset maankäytön suunnittelun lähtökohdaksi ja jatkosuunnittelun pohjaksi.

Keskustavisio ja sen laaja vuorovaikutustyö luovat tietopohjaa ja kehittämisen periaatteita kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamiselle sekä alueen hankkeille. Visio tarkensi ja kohdisti kaupungin strategisia tavoitteita kantakaupungin osalta.

Keskustavisiotyössä hahmoteltiin yhdessä alueen asukkaiden, käyttäjien, kävijöiden ja sidosryhmien, elinkeinoelämän edustajien sekä asiantuntijoiden kanssa alueen identiteettejä, kehityssuuntia, potentiaalia ja tavoitteita. Vuorovaikutukseen osallistui lähes 10 000 ihmistä pääosin vuonna 2018–19 järjestetyissä tilaisuuksissa sekä kyselyjen kautta. Vuorovaikutuksen prosessi ja tulokset koottiin yhteen: *Millainen on tulevaisuuden kantakaupunki? Keskustavision vuorovaikutuksen kuvaus, (2019)*. Vuorovaikutuksen sekä asiantuntijatyön ja selvitysten pohjalta laadittiin Maankäytön keskustavisio.

Keskustavisio ja sen kehittämisen 20 periaatetta sekä kooste vuorovaikutuksesta löytyvät kaavatyön liiteaineistosta.

Muita linjauksia ja päätöksiä

Alueen rakentamista ja muutoksia ohjaavat monet erilaiset periaatteet, linjanvedot sekä ohjeistukset osin siksi, että nykyiset asemakaavat eivät kaikissa tapauksissa tue tai mahdollista kantakaupunkimaisen monipuolisuuden, palvelutason ja kestävyuden parantamista, toiminnallisen rakenteen ohjaamista tai rakennusten ja ympäristön arvojen säilyttämistä.

Joitakin keskeisiä esimerkkejä:

- Helsingin kaupunkistrategia 2021–25 (kaupunginvaltuusto 13.10.2021)
- Helsingin elinkeinopoliittiset tavoitteet maankäytölle (ELMA), Elinkeinojaosto 14.3.2022
- Ullakkorakentamisen alueellinen poikkeamispäätös (5.2.2019 Kylk)
- Periaatteet käyttötarkoituksen muutoksille toimitiloista asumiin rajatulla kantakaupungin alueella (11.4. 2017 Kylk)
- Rajattu rakennuskielto koskien rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön (15.12.2020 Kylk)
- Helsingin viher- ja virkistysverkoston kehittämissuunnitelma VISTRA osa II (2016)
- Korkea rakentaminen Helsingissä –selvitys (2011)
- lista täydentyy

Helsingin kaupunkistrategiassa 2021–25:

Kaupunkistrategiassa linjataan, että kaupungilla on vahva rooli Helsingin maankäytön suunnittelussa ja ohjaamisessa. Kaupunki edistää kaavoituksen keinoin sosiaalisesti, taloudellisesti kuten myös ekologisesti kestävästä kehityksestä.

Helsingin keskusta on vetovoimainen Suomen suurin työpaikkojen, palveluiden, viihtymisen ja kulttuurin keskittymä, jolla on ainutlaatuinen rooli koko maan taloudessa. Tavoitteena on edistää keskustan työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensiteetin kasvua, tapahtumien edellytyksiä ja kulttuurin ja taiteen roolia keskustassa. Helsingin yöelämän ja yötalouden kehittämistä jatketaan.

Kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet. Kaupungin palveluiden pysy-

mukana alueiden väestöpohjan rytmissä. Toteutetaan lähipäiväkotiperiaate. Tuetaan vapaata kansalais- ja järjestötoimintaa mahdollistamalla niille maksuttomien tai edullisten tilojen käyttö ympäri kaupunkia.

Tavoitteena on hiilineutraali Helsinki. Toteutetaan kiertotaloustiekarttaa, joka kannustaa korjaamaan, vähentää elinkaaripäästöjä ja työllistää. Ilmastonmuutokseen vaikutuksiin sopeutuminen vaatii varautumista niin lisääntyneisiin helle- ja kuivuusjaksoihin kuin voimakkaisiin sateisiin ja tulevana vuosikymmeninä jopa vedenpinnan nousuun. Tämän on näyttävä kaupunkisuunnittelussa sekä uudis- ja korjausrakentamisessa. Ilmastonmuutokseen sopeutukseksi puiden ja vehreyden määrää kaupungissa lisätään.

Kasvavan Helsingin liikenne suunnitellaan aina yhdessä maankäytön kanssa. Jatketaan askeleittain siirtymistä kohti markkinaehtoista pysäköintipolitiikkaa.

Periaatteet käyttötarkoituksen muutoksille toimitiloista asumiseen:

Alueella on voimassa Kaupunkisuunnittelulautakunnan 2017 hyväksymät periaatteet käyttötarkoituksen muutoksille toimitiloista asumiseen kantakaupungin rajatulla alueella. Periaatteiden tavoitteena on turvata yleiskaavan mukaisesti pitkällä tähtäimellä pääkaupungin kaupunkirakenteen toimivuus, keskusta- ja kantakaupunkialueiden monipuolinen elinvoimaisuus sekä vetovoimaisuus, työpaikat, palvelut ja yritysten toimintaedellytykset. Alueelliset periaatteet –vyöhykekartassa Kampin alue on merkitty osittain toimitalapainotteiseksi keskusta-alueeksi (vyöhyke C) ja osittain kantakaupungin toiminnallisesti sekoittuneeksi alueeksi (vyöhyke B).

Korkean rakentamisen selvitys ja periaatteet: Kaupunkisuunnitteluviraston vuonna 2011 laatimissa Helsingin korkean rakentamisen periaatteissa Kamppi kuuluu suurimmaksi osaksi vyöhykkeeseen A, mikä tarkoittaa, että lähtökohtaisesti alueelle ei kaavoiteta uusia merkittävästi nykyisestä korkeusmittakaavasta poikkeavia rakennuksia.

Linjausten lista täydentyy

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittausspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa yleiset alueet. Korttelialueet ovat pääosin yksityisomistuksessa. Alueella on myös mm. valtion ja eri uskonnollisten tahojen omistamia kiinteistöjä.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

Alueen historia lyhyesti

Kamppi kuuluu yhdessä Kruununhaan, Kaartinkaupungin ja Klauvin kanssa Helsingin kantakaupungin vanhaan asemakaava-alueeseen. Kamppi on ollut osa vaurastuvaa, teollistuvaa ja kasvavaa pääkaupunkia. 1800-luvun alun puukaupunki kasvoi kivikaupungiksi, jolle ovat ominaisia maltillinen rakentamisen korkeus ja monimuotoinen jalankulkijan tason miljöö kivijalkaliikkeineen.

Asemakaavat ja rakennusjärjestykset ovat ohjanneet rakentamista; tasapainoisen kaupunkikuvan osatekijöitä ovat ruutukaava-alueen pitkät sisäiset näkymät, rakentamisen korkeudet, korttelijulkisivujen mittakaavan yhtenäisyys sekä elävä katu ympäristö. Kampin reunavyöhykkeet hahmottuvat yhtenäisinä sekä idässä, lännessä että pohjoisessa. Rakennuskanta on ajallisesti kerroksellinen.

Vanhimmat säilyneet kaupunkirakenteen osat ovat: Vanhan Kirkkopuiston hautausmaa (perustettu 1690-luvulla, kirkko valmistui 1826). Suorakulmainen kortteliruudukko, jonka runkona oli istuoksilla reunustettu Bulevardi ja päätteenä Hietalahden tori, 1820- asemakaavassa.

Kampin kehityksen vaiheet ja asemakaavoituksen historia on kuvattu asemakaavaluonnoksen liitteenä olevassa "Kampin arkkitehtuurin ominaispiirteet" -selvityksessä.

2000-LUVUN KEHITYS

Kampin profiili, rakenne ja painopisteet ovat muuttuneet vuosikymmenten kuluessa. Pidemmällä aikavälillä Kampin kiinteistö-kanta ja käyttötarkoitukset ovat kokeneet paljon muutoksia: vanhoista teollisuus- ja pienteollisuuskiinteistöistä ensin toimistotiloiksi ja sittemmin, viime vuosina yhä kasvavissa määrin toimistoista hotelleiksi ja asunnoiksi. Viihteen, kulttuurin ja vapaa-ajan rooli ja merkitys alueella on ollut keskeinen.

Kampin alueella on perinteisesti ollut paljon julkisia rakennuksia ja toimintoja. 2000-luvulla julkisia toimintoja on poistunut tai poistumassa, esimerkiksi sosiaali- ja terveydenhuollon rakennuksia, useita virastoja ja oppilaitoksia mm. Marian sairaala, maistraatti, ja tullihallitus. Toimintojen tilalle on tulossa start up -keskittymää, yksityistä asumista, hotelleja ja toimitilaa. Lasipalatsi on laajentunut taidemuseoksi aukioineen. Kampin metroaseman yhteyteen suunnitellaan uutta kaupungin terveys- ja hyvinvointikeskusta. Ympäriällä on runsaasti myös yksityisiä palveluntarjoajia.

Kampin alueen asema osana Helsingin ydinkeskustaa vahvistui merkittävästi 2000-luvun alkupuoliskolla Kampin keskuksen ja sitä ympäröivien kehityshankkeiden myötä.

Länsimetron rakentamisen lisäsi Kampin saavutettavuutta ja nopeita yhteyksiä Espooseen muun muassa Keilaniemen työpaikka-alueelle ja Otaniemen yliopistokampukselle.

Kamppia ympäröivät muutokset ja uudet alueet muuttavat koko alueen painopisteitä ja roolia. Entiset satama-alueet Jätkäsaari, Hernesaari ja Telakkaranta ovat muuttamassa asuinpainotteisiksi kantakaupungin jatkeiksi, jotka tuovat runsaasti uusia asukkaita Kampin läheisyyteen. Kampista sekä erityisesti sen entisistä reuna-alueista on tullut aiempaa keskeisempiä ja kulkuvirrat muuttuvat. Ranta-alueita kehitetään kaikkialla kaupungissa.

Kampin toimistotilakanta supistunut voimakkaasti käyttötarkoituksen muutoksin. Erilaisia toimitiloja on muutettu pääosin asuin- ja hotellikäyttöön. Muutoksia on kohdistunut paljon myös käytössä oleviin kohteisiin. Seudun mittakaavassa Kamppi on keskeisiä työpaikka-alueita ja sen toimistotilojen käyttöasteet ovat olleet seudun korkeimpia vaikkei alueella ole juurikaan uudiskohteita. Hyvä saavutettavuus, olemassa olevat yritysverkostot, monipuoliset tilat laadukkaassa kaupunkiympäristössä ja hyvä alueellinen palvelutarjonta ovat yritysten vetovoimatekijöitä.

Koronapandemian aiheuttamia mahdollisia pysyviä muutoksia erilaisten toimitilojen kysyntään ei ole vielä mahdollista arvioida (2022). Kiinteistöpuolen asiantuntijat ennakoivat kuitenkin hyvillä paikoilla toimitilakysynnän jatkuvan (2021 KTI).

Alueella on lisäkysyntää myös mm. ravintola- ja yöelämän tiloille. Näiden toimintojen edellytykset muodostuvat niin saatavilla olevista tiloista kuin ympäröivän kaupunkirakenteen muista toiminoista. Työpaikat lounastarpeineen luovat asiakaskuntaa ja tukevat ravintoloiden toimintaedellytyksiä asukkaiden ohella. Vapaa-ajan ja yöelämän toiminnot taas toimivat parhaimmillaan synergisesti työpaikkojen ja kulttuuritoimintojen kanssa, jolloin mahdolliset häiriöt ajoittuvat eri toiminta-aikoihin.

Kampin asukasmäärät ovat olleet kasvussa 2000-luvulla. Kampin kaikista asunnoista 73 % on yksiöitä ja kaksioita (päivitetään luvut). Muutosten myötä Kampin asuntojakauma on lähes yksinomaan vapaarahoitteista. Kampissa on satoja asuntoja pysyväluonteisessa AirBnB-tyyppisessä majoitusikäytössä. Majoitusikäytössä olevien asuntojen määrä vaikuttaa alueen asukaslukuun ja sen ennakkointiin.

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta ja se liittyy laajempaan koko kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamistyöhön.

Koko kantakaupunkia koskeva kaavoitus on tullut vireille vuonna 2018 kaupungin aloitteesta ja Kampin osalta 2021.

Viranomaisyhteistyö

Kaavan valmistelu ja luonnosvaiheessa on tehty erityisesti yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Kaupunginmuseo
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Kaavaluonnoksen valmistelun aikana on tehty erityisesti yhteistyötä kulttuuriympäristöihin ja suojeluun liittyen: Kaavan valmistelussa on tehty pitkäaikaista ja aktiivista yhteistyötä eri kulttuuriympäristöasiantuntijoiden kanssa.

Kampin ominaispiirreselvityksen sisällöstä ovat hankkeen eri vaiheissa antaneet kommentteja rakennusvalvontapalvelun, Helsingin kaupunginmuseon ja Uudenmaan ELY-keskuksen sekä museoviraston edustajat. Rakennusjärjestyksiä koskevan tekstiosuuden on kirjoittanut Mikko Lindqvist Helsingin kaupunginmuseosta.

Suunnitteluperiaatteet

Katso keskustavisiotyön kuvaus tästä selostuksesta kohdasta Muut suunnitelmat ja päätökset. Maankäytön keskustavisiio ohjauvine linjauksineen sekä visiotyöhön pohjana olleen laajan vuorovaikutuksen kooste ovat osa kaavan valmisteluaineistoa ja löytyvät karttapalvelusta osana liiteaineistoa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Koko kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamista koskeva Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti. OAS:aa on päivitetty mm. prosessin tarkentumisen osalta 21.4.2022. Sitä päivitetään myös jatkossa laajan kaavojen uudistamistyön edetessä seuraaviin kaupunginosiin.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille verkkosivuilla verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutiset lehdessä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 14.1.–4.2.2019 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1
- www.hel.fi/suunnitelmat

Yleisötilaisuus pidettiin la 19.1.2019 Oodi-kirjastossa Kantakaupunkimessuilla (17.–19.1.2019). Valmisteluaineistoa oli nähtävillä. Suunnittelijat olivat kolmen päivän ajan tavattavissa paikan päällä osana tapahtumaa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kulttuuriympäristön suojelun huomattavaan tarpeeseen, kestävän kehityksen mukaisesti liikennetarkoituksiin sekä huomioitaviin erityiskohteisiin ja infrastruktuuriin sekä eri teemojen ja toimijoiden tarpeiden huomiointiin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsitti koko kantakaupungin vanhojen asemakaavojen ajantasaistamisen kokonaisuuden. Mielipiteisiin ja kannanottoihin vastataan Kampin kaavaluonnoksen käsittelyn yhteydessä, joka on ensimmäinen käsiteltävä kaavaluonnos laajemmasta kokonaisuudesta.

Kannanotoissa esitetyt suojeluun ja ominaispiirteisiin liittyvät näkökulmat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että alueen kulttuurihistoriallisten kohteiden turvaaminen on kaavatyön keskeisiä tavoitteita. Suojelua tullaan täydentämään ja yhdenmukaistamaan. Kaavaratkaisun suojelun tapa mahdollistaa yksittäisten kohteiden ohella voimassa olevia asemakaavoja kattavammin myös kaupunkikuvallisesti arvokkaiden kokonaisuuksien huomiointia. Kulttuuriympäristöjen ominaispiirteitä on tarkasteltu kaupunginosaselvityksissä, olemassa olevan inventointi-, kaava- ja selvitysmateriaalin sekä asiantuntijatyön avulla. Suojelukysymyksissä ja niihin liittyvissä selvityksissä on tehty pitkäaikaista ja tiivistä yhteistyötä eri kulttuuriympäristöasiantuntijoiden ja viranomaisten kanssa.

Liikkumisen ja sen kestävyys osalta kaavaratkaisussa pyritään edistämään kestävää toiminnallista kokonaisrakennetta ja kaupunkirakenteen kestävyttä. Katutilojen joukkoliikennejärjestelmään liittyviä rajoituksia ja määräyksiä ei ole tavoitteena tehdä.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet koko kantakaupunkia koskevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaavatyön rajaukseen Katajanokan osalta, yritysten toimintaedellytyksiin ja maantasokerroksen monipuolisten toimitilojen säilyttämiseen, valtion omistamien kohteisiin, kantakaupungin ominaispiirteisiin ja kaupunkikatujen merkitykseen, majoitustiloihin sekä prosessiin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että alueiden ominaispiirteet ovat kaavoituksen lähtökohtana keskeinen tavoite. Kaupunkikuvaa ja suojelua koskevien määräysten ohella kaavaratkaisu ottaa kantaa toiminnalliseen kokonaisuuteen ja pyrkii vahvistamaan alueiden urbaania monimuotoisuutta, mahdollistamaan yritysten toimintaedellytyksiä ja työpaikka- sekä palveluintensiteetin kasvun ja turvaamaan asumisen laatua. Kaavatyössä edistetään strategian mukaisesti kaupunkirakennetta, joka luo edellytyksiä myös yöelämän ja yötalouden kehittämiseksi. Kaavaratkaisun käyttötarkoituserkinnät ja toiminnallinen tilallinen kokonaisuus sekä jouston kohdentaminen edesauttavat tavoitteiden saavuttamista. Esiin tuodut näkökulmat matkailua ja sen haittoja koskien on pyritty huomioimaan kaavassa lisäämällä maankäytön ohjausvaikutusta majoitustilojen sijoittumisen suhteen. Uudistettavien asemakaavojen ja aluekokonaisuuksien suhteen käytetään harkintaa, jossa huomioidaan muun muassa voimassa olevien asemakaavojen ajantasaisuus, alueen rakennuskiellot ja kehitysalueet. On arvioitu, että Katajanokan osalta vanhan kaupunkirakenteen asemakaavat eivät välttämättä vaadi uusimista. Lisäksi alueella on osin kehittämistä vireillä, jonka yhteydessä yhteensovitetään tavoitteita sekä arvioidaan vaikutuksia.

Kirjallisia mielipiteitä nähtävilläolon aikana saapui 4 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Luonnosaineiston erillinen nähtävilläolo

- Luonnosaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset lehdessä. Kaavatyöstä on kerrottu vuosittaisissa kaavoituskatsauksissa sekä Uutta Kantakaupunkia yleisötilaisuuksissa.

Luonnosaineisto oli nähtävillä 2.–23.5.2022:

- Verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>
- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa Työpajankatu 8

Luonnosaineistoa koskeva asukastilaisuus pidettiin verkkotilaisuutena 11.5.2022. Tallenne oli nähtävillä verkossa 2 viikkoa.

Lisäksi asemakaavatyötä ja osallistumista esitellään lyhyesti Uutta kantakaupunkia -verkkotilaisuudessa 27.4.2022. Verkkotilaisuus oli nähtävillä tallenteena kolme kuukautta.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin kannanotot kohdistuivat Kampin kulttuuriympäristöjen arvojen merkittävyyteen ja asemakaavan mahdollisuuksiin turvata ne uudella tavalla. Kannanotot kohdistuivat alueen ominaispiirteisiin, suojeluun, kaavaluonnoksen suojelumääräysten tarkkuuteen ja selvityksiin, sekä joukkoliikenteen toimintaedellytyksiin.

Kannanotoissa esitetyt asiat otetaan huomioon siten, että kaavaehdotusvaiheessa kaavamääräyksiä ja -merkintöjä ulotetaan koskemaan koko kaava-aluetta. Niitä, sekä selvityksiä pyritään tarkistamaan ja täydentämään tarvittavilta osin kaavatyön aikana saadut lisätiedot huomioiden, yhteistyössä eri viranomaisten ja asiantuntijoiden kanssa sekä asemakaavakokonaisuuden eri tavoitteita yhteensovittaen. Kaavaluonnoksen aineistossa esitetty suojelun tapa yhdessä kaupunkikuvaan ja kestäväyyteen kohdistuvien kaavamääräysten sekä päivitettävien rakennusalatietojen kanssa pyrkii turvaamaan voimassa olevia asemakaavoja yhtenäisemmin ja kattavammin niin yksittäiset arvokohteet kuin kokonaisuudetkin. Suojelua ei heikennetä. Uusia suojelumerkintöjä ja -määräyksiä tullaan kohdistamaan sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuksiin että historiallisiin puistoihin ja muihin merkittäviin kokonaisuuksiin. Asemakaavoituksessa on arvioitu, että esitetyllä suojelun mallilla, joka perustuu selvityksiin, inventointeihin ja asiantuntija-arvioihin on mahdollista turvata alueen kulttuurihistorialliset arvot. Kannanottojen mukaisesti kaavaehdotukseen voidaan täydentää suojeltujen rakennusten rakennuslupavaihetta koskeva vaatimus kaupunginmuseon kannanottopyynnöstä. Kaavamuutosalueesta voidaan irrottaa joitakin kohteita, mikäli todetaan, että ne vaativat oman tarkemman asemakaavaprosessinsa. Merkittäviä arvokohteita on mahdollista suojella yksityiskohtaisemmin myös lain nojalla.

Liikkumisen osalta kaavaratkaisussa pyritään varmistamaan seudullisesti toimiva kestävä kaupunkirakenteellinen kokonaisuus muun muassa työpaikkojen, yksityisten ja julkisten palveluiden sekä erilaisten kokoontumistilojen sijoittamisella hyvän joukkoliikennesaavutettavuuden alueelle. Kamppi on myös ympärivuorokautisten toimintojen näkökulmasta hyvä sijainti yöllisen joukkoliikennesaavutettavuutensa ansiosta. Kaavaluonnos ei aseta joukkoliikenteen toimintaedellytyksille esteitä. Kaavaratkaisulla turvataan viihtyisää jalankulkuympäristöä ja pyritään edistämään kiinteistöissä riittäviä polkupyörän säilytysmahdollisuuksia, mikä tukee osaltaan kestävää ja monipuolista liikettä.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Kaavaluonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat alueen ominaispiirteisiin, suojelukysymyksiin, maantasokerroksen liike- ja toimitilojen säilyttämiseen, rekisteritietojen korjauksiin, pihapysäköintiin, toiveeseen estää parvekkeiden rakentaminen, kiinteistöjen kunnossapitoon, lintujen olosuhteisiin, kriittisyyteen täydennysrakentamista kohtaan sekä kaava-aineistojen saatavuuteen.

Mielipiteet otetaan huomioon kaavaratkaisussa siten, että kaavatyössä tarkastellaan toiminnallisia ja kaupunkikuvallisia ratkaisuja, vaikutuksia, asumisviihtyvyyttä ja muita kysymyksiä sekä rakennusten suojelutarpeita eri tavoitteet yhteensovittaen. Kaavaratkaisulla edistetään yritysten toimintaedellytyksiä ja monipuolista, urbaania käveltävää kaupunkiympäristöä yleiskaavan määräysten mukaisesti. Kaava-aineisto tarkentuu kaavaehdotusvaiheessa saadun palautteen ja tarkentavan lisätiedon perusteella.

Kaavaluonnosvaiheessa on saatu paljon hyvää palautetta, jonka avulla kaavatyöhön liittyvää ominaispiirreselvitystä voidaan vielä täydentää ja tarkentaa. Esimerkiksi ehdotus sisätilojen keskeisistä esimerkeistä on kannatettava täydennys Kampin ominaispiirreselvitykseen kaavaehdotusvaiheessa. Kaavaluonnoksen suojelumääräyksiä pidettiin hyvinä.

Mielipiteessä kannatettiin kaavamääräyksiä, jotka edistävät pihojen saattamista asukkaiden viihtyisään käyttöön niin ettei pysäköintiä sallita korttelipihoilla. Suuri osa kantakaupungin asuinpihojen autopaikoista on sekä voimassa olevien kaavojen että kaavaratkaisun vastaisia. Asumisviihtyvyyden ja kestävyys edistämiseksi kaavaratkaisussa pyritään säilyttämään ja lisäämään kasvillisuutta korttelipihoilla ylikuumenemisen torjumiseksi ja hulevesien hallitsemiseksi kiinteistöjen muutostöiden yhteydessä.

Kaavaratkaisu ei mahdollista uusia parvekkeita kadun puolelle, mutta parvekkeiden sijoittaminen pihojen puolelle on kuitenkin edelleen tapauskohtaisesti harkinnanvaraista. Suunnitelmien mahdollisuutta ja vaikutuksia tarkennetaan rakennuslupavaiheessa kiinteistön ja asemakaavan reunaehdot, ympäristön arvot sekä esimerkiksi paloturvallisuus huomioiden.

Lintujen olosuhteita koskien kaavaratkaisussa lähtökohtaisesti edistetään puiden ja korttelipihojen kasvillisuuden säilymistä ja lisäämistä, määrätään kaupunkikuvasta sekä rajoitetaan suojeltujen rakennusten muutoksia (ehkäisee lasisten pintojen runsasta lisääntymistä). Määräyksillä voidaan nähdä lintujen osalta myönteisiä vaikutuksia ja ehkäisevän haitallisia muutoksia.

Kiinteistönomistajien tarkastetut täydennetyt rakennustiedot sekä infrastruktuuria koskevat merkintätarpeet otetaan huomioon kaavaehdotuksessa.

Osa saaduista mielipiteistä kohdistui kysymyksiin, jotka eivät kuulu kaavoituksen alaisuuteen kuten kiinteistöjen ylläpito tai tämän kaavaratkaisun piiriin esimerkiksi koskien kaupungin kasvutavoitteita ja täydennysrakentamista.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Kaupunginhallitus hyväksyi 25.1.2021 (Kylk 6.10.2020) Helsingin keskustavision - Linjauksia maankäytön ja liikenteen suunnittelulle kantakaupungissa maankäytön ja liikkumisen jatkosuunnittelun pohjaksi. Ohjeellisina noudatettavat linjaukset toimivat maankäytön suunnittelun lähtökohtana koskien kantakaupungin ja keskustan kortteleita sekä puisto- ja katualueita. Visio tehtiin yhteisvalmisteluna ja se perustui laajaan, lähes 10 000 ihmisen vuorovaikutukseen, joka on koottu omaksi liitteekseen osaksi kaavan valmisteluaineistoa. Keskustavisiotyön vuorovaikutuskooste kuvaa osallisten ajatuksia kantakaupungin kehittämisen kokonaisuudesta.

Viranomaisneuvottelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa järjestettiin 12.1.2022, jolloin käsiteltiin sekä kaavojen ajantasaistamisen kokonaisuutta että Kampin kaavan valmistelua.

Tätä selostusta täydennetään kaavatyön edistyessä.

Helsingissä 23.8.2022

Marja Piimies

asemakaavapäällikkö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

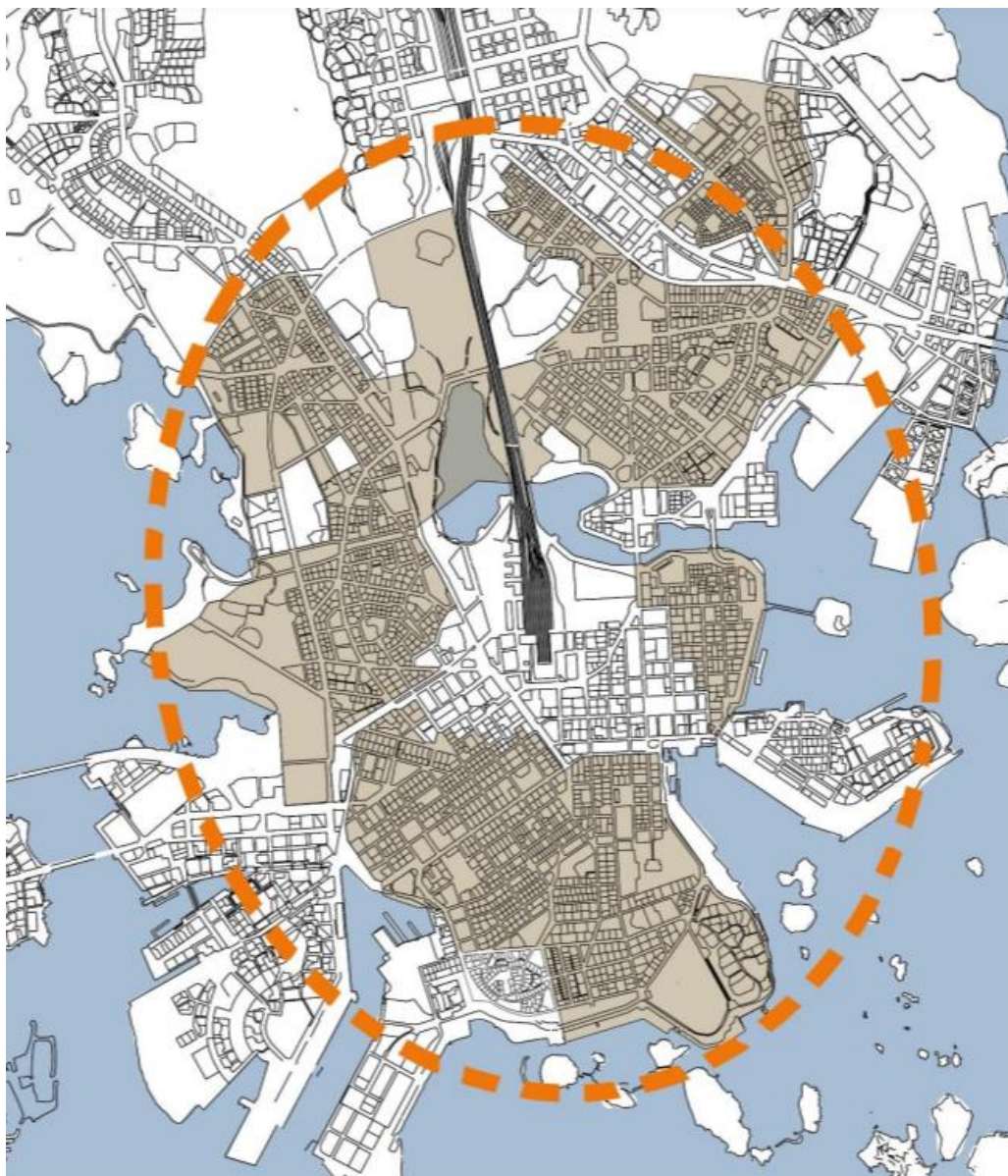
Kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistaminen

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 21.4.2022

Diaarinumero HEL 2018-010520
Hankenumero 4464_2
Oas 1394-01/22

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemmin 18.12.2018 päivätyn suunnitelman. Työn sisältöä on täsmennetty ja prosessia on tarkistettu muun muassa sen osalta, että ensimmäiseksi laadittavaksi asemakaavakokonaisuudeksi on valittu Kamppi.



Kuva 1. Yleispiirteinen karttakuva kaavamuutosalueiden kokonaisuudesta, jossa ruskealla suurpiirteisesti kaavamuutosalueet. Asemakaavoja laaditaan erillisinä aluekokonaisuuksina. Asemakaavamuutokset koskevat vain niitä alueita, joilla on tarve ajantasaistaa asemakaavat tämän työn puitteissa. Laadittavissa asemakaavoissa määritellään tarkemmin ne tontit, korttelit ja alueet, joita asemakaavan muutos koskee. Asemakaavamuutokset eivät koske muun muassa tuoreita asemakaavoja tai kehittämis- ja hankealueita. Ensimmäinen alue, jonka asemakaavoja ajantasaisetaan, on Kamppi. Sen tarkempi rajaus löytyy lopusta liitekuvana (Kuva 2).

Tiivistelmä

Kantakaupungissa on voimassa erilaisia ja eri-ikäisiä asemakaavoja 1800-luvulta nykypäivään. Ne ovat sisällöltään ja muodoltaan epäyhtenäisiä. Monet asemakaavoista eivät vastaa rakennettua todellisuutta eivätkä nykyisiä tavoitteita tai arvotuksia. Ajankohta,

jolloin ne laadittiin, poikkesi nykyisestä sekä kaupunkirakenteen että toimintojen osalta.

Kantakaupungin vanhoja asemakaavoja ajantasaistetaan vastaamaan todellista rakennettua tilannetta sekä mahdollistetaan olemassa olevassa rakenteessa yleiskaavan ja strategisten linjausten mukainen toiminnallinen kehitys. Kaavatyö pohjaa myös laadittuun maankäytön keskustavision ja sen laajaan vuorovaikutukseen. Asemakaavatyön tavoitteena on mahdollistaa olemassa olevan kaupunkirakenteen kokonaisvaltainen, johdonmukainen ja yhdenvertainen kehittäminen. Tavoitteena on kestävä, elinvoimainen, viihtyisä ja toimiva kantakaupunki, jonka kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot ja ominaisuudet turvataan.

Kaavatyössä:

- ajantasaistetaan keskenään eri tyyppiset ja osin vanhentuneet asemakaavat. Kaava-alueen rakennuskiellot poistuvat
- mahdollistetaan kaupunkirakenteen ja sen toimintojen hallittu kehittäminen pitkällä aikavälillä nykytietoon perustuen
- mahdollistetaan yleiskaavan mukainen toiminnallisen rakenteen kehitys sekä aluetta koskevia kaupunkistrategian tavoitteita
- varmistetaan urbaanin ympäristön laatu sekä ominaispiirteet. Turvataan kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti merkittävien kaupunkikuvallisten kokonaisuuksien sekä yksittäisten kohteiden keskeisten arvojen säilyminen
- edistetään kestävyyttä ja kaupunkirakenteen sopeutumiskykyä
- parannetaan ennakoitavuutta ja kiinteistönomistajien yhdenvertaista kohtelua
- luodaan tietopohjaa alueiden suunnittelun lähtökohdaksi.

Ensimmäisenä laaditaan Kamppia ja Leppäsuon korttelia koskeva asemakaavan muutos. Asemakaavan muutoksessa päivitetään muun muassa tonttien rakennusoikeudet, rakennusalat ja käyttötarkoitukset sekä tarkistetaan alue- ja kohdekohtaiset suojelumerkinnot. Tiedot pohjaavat rakennuslupien mukaiseen toteutuneeseen tilanteeseen sekä selvityksiin. Yleiskaavan mukaisesti keskustan ja kantakaupungin alueilla rakennusten maantasokerrokset säilytetään toimitilakäytössä ja alueen monipuolista työpaikka- ja palvelurakennetta tuetaan muutoksissa. Kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisesti pyritään ylläpitämään houkuttelevaa ja vetovoimaista kaupunkirakennetta, joka mahdollistaa työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensiteetin kasvua, lähipalvelut, tiloja mo-

nen tyyppisille toimijoille sekä yöelämän toimintoja. Muutosten tulee tukea hiilineutraaliuden tavoitetta ja sopeutumista muuttuviin ilmasto-olosuhteisiin on edistettävä.

Asemakaavan muutos turvaa myös nykyiset rakennuslupien mukaiset toteutuneet toiminnot, esimerkiksi asunnot hybridikohteissa. Myös poikkeusluvin tehdyt muutokset viedään asemakaavoihin. Kaava-alueen rakennuskiellot poistuvat kaavamuutosten yhteydessä.

Olemassa olevaa rakennetta ja vanhoja asemakaavoja koskeva asemakaavojen ajantasaistamistyö ei mahdollista merkittäviä muutoksia. Rakennusmassojen sisällä voidaan tutkia kohdekohtaista joustoa. Nykyrakenteesta poikkeava lisä- tai uudisrakentaminen vaatii jatkossakin oman erillisen asemakaavamuutoksensa, jossa tarkastellaan muutosten vaikutuksia ja joka vuorovaikutetaan asemakaavaprosessin mukaisesti. Ajantasaistamistyöstä saatavaa tietopohjaa hyödynnetään kuitenkin erillisissä muutos-hankkeissa.

Kampin kaavaluonnosaineisto tulee nähtäville toukokuussa 2022. Tulevista kaavamuutosalueista linjataan Kampin kaavaluonnosvaiheen jälkeen.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee useita Helsingin kantakaupungin aluekokonaisuuksia. Asemakaavamuutoksia tul- laan laatimaan kaupunginosittain tai osa-alueittain. Ensimmäisenä kohteena on Kampin kaupunginosa. Kaavatyön aikana tarkastel- laan mitkä alueen asemakaavat vaativat päivittämistä.

Asemakaavojen ajantasaistaminen koskee pääasiassa ennen 2000-lukua voimaantulleita asemakaavoja. Kaavatyö koskee sekä rakennettuja korttelialueita että yleisiä alueita. Asemakaavojen ajantasaistaminen ei koske meneillään olevia asemakaavan muu- toksia tai uudisrakentamisen hankkeita. Uudisrakentaminen ja sii- hen verrattavissa olevat muutoshankkeet ratkaistaan jatkossakin erillisin asemakaavoin. Lisäksi asemakaavan muutoksia voidaan tarvittaessa laatia jatkossa erityiskohteisiin, joissa tarvitaan koh- dekohtaista, yksityiskohtaista selvitystyötä ja määräyksiä.

Asemakaavojen ajantasaistamistarpeeseen ja kaavatyön rajauk- seen vaikuttavat mm. nykyisten asemakaavojen ikä, toteutunei- suus, sisältökysymykset, yleiskaavan mukaisuus sekä voimassa olevat rakennuskiellot. Kaavatyön rajaus tarkentuu työn edetessä.

Kaavatyöhön linkittyvät selvitykset ja tarkastelut sekä keskusta- visiotyön kehittämisen linjaukset koskevat tarvittavilta osin laajem- paa aluetta.

Kaavaratkaisu mahdollistaa sen, että alueen olemassa olevan kaupunkirakenteen monipuolinen toiminnallinen rakenne ja veto-voima voivat kehittyä yleiskaavan ja muiden strategisten linjausten mukaisesti alueiden omaleimaiset piirteet ja arvot huomioiden sekä kestävyyttä tukien. Voimassa olevat vanhat asemakaavat mahdollistavat hallitsematonta, tavoitteiden vastaista muutosta kaupunkirakenteessa sekä aiheuttavat epäyhtenäisiä prosesseja. Asemakaavojen saattaminen vastaamaan rakennettua todellisuutta mahdollistaa kaupungin kehityksen edellyttämän maankäytön ohjauksen. Yhtenäiset asemakaavat parantavat kiinteistönomistajien yhdenvertaisuutta. Nykyisin alueella on voimassa useita rakennuskieltoa, poikkeamispäätöksiä, linjauksia ja periaatteita, osittain johtuen vanhoista ja epäyhtenäisistä asemakaavoista. Kaavatyön tavoitteena on selkeyttää rakentamisen ohjausta nykytietojen pohjalta. Lisäksi tästä kaavatyöstä saadaan aluetasoisia tietopohjaa, mikä sujuvoittaa myös muutoshankkeiden käsittelyä jatkossa.

Laajan vuorovaikutuksen pohjalta laadittu keskustavisiotyö muodostaa pohjan kantakaupungin asemakaavojen muutokselle. Maankäytön visioon kiteytettiin yhteen tavoitteet ja suunnitteluperiaatteet kantakaupungin näkökulmasta.

Kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistaminen on kokonaisuudessaan laaja ja pitkäkestoinen prosessi. Rakennetun ympäristön pohjatiedot ovat monin paikoin puutteelliset. Asemakaavatyö etenee aluekokonaisuuksina ja täydentyvin selvityksin.

Ensimmäisenä asemakaavan muutos koskee Kamppia. Kaavaluonnosaineisto laitetaan nähtäville, minkä jälkeen lautakunta käsittelee asiaa. Saadun palautteen perusteella laaditaan tarkempi asemakaavaehdotus. Kaavan hyväksyy lopuksi kaupunginvaltuusto. Kampin kaavassa muodostetun mallin mukaisesti kaavoitusta jatketaan muissa kaupunginosissa.

Kantakaupungin ajantasaistettavien asemakaavojen alueella tavoitteena on:

- päivittää keskenään erityyppiset ja osin vanhentuneet asemakaavat
 - mahdollistaa yleiskaavan, kaupunkistrategian ja muiden maankäyttöä ohjaavien linjausten mukainen kehitys olemassa olevassa rakenteessa
 - varmistaa kaupunkirakenteen hallittu kehittäminen pitkäjänteisesti ja entistä kestävämmiin ja yhdenvertaisemmin, eri alueiden sisältämät vahvuudet ja ominaispiirteet huomioiden
 - varmistaa aluetason toiminnallinen muuntojoustavuus ja tuleviin palvelutarpeisiin varautuminen pitkällä aikavälillä
-

- turvata sekä kaupunkikuvallisten kokonaisuuksien että yksittäisten kohteiden keskeisten arvojen säilyminen
- edistää kaupunkirakenteen kestävyyttä ja resilienssiä
- edistää eri toimijoiden yhdenvertaista kohtelua.

Kaavoitustyön aikana pohditaan joidenkin vaikutuksiltaan vähäisten, pienimuotoisten joustojen ja muutosten mahdollisuutta olemassa olevassa rakenteessa. Tiiviissä kaupunkirakenteessa uudisrakentamiseen verrattavissa olevat hankkeet ratkaistaan tulevaisuudessakin erillisin asemakaavoin. Prosessit ovat ennakoitavampia ja sujuvampia uudelleenkaavoituksesta saatavien kokonaisuutta koskevien ajanmukaisten lähtötietojen ja selkiytetyn tavoitteiston avulla.

Osana asemakaavan valmistelua tehdään kulttuuriympäristöä koskevia kaupunginosakohtaisia ominaispiirreselvityksiä tai tarkasteluja, joita käytetään sekä kaavoituksen että kulttuuriympäristön suojelun ja muiden rakennettua ympäristöä koskevien suunnitelmien ja päätösten tausta-aineistona. Tavoitteena on tunnistaa rakennusperinnön, puistojen ja muiden julkisten tilojen arvot ja niiden rooli alueiden identiteetin ja ominaispiirteiden muodostumisessa ja säilymisessä sekä suojella tarvittavilta osin.

Asemakaavojen ajantasaistaminen pohjautuu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, yleiskaavaan sekä kaupunkistrategiaan. Lisäksi voimassa olevia periaatepäätöksiä, ohjeistuksia ja poikkeamispäätöksiä integroidaan osaksi asemakaavojen uudistustyötä selkeämmän kokonaisuuden saavuttamiseksi.

Kamppia koskevaan kaavamuutokseen sekä muihin tuleviin asemakaavamuutoksiin otetaan mukaan vain ne tontit ja alueet, joiden voimassa olevissa asemakaavoissa on todettu ajantasaistamisen tarve. Asemakaavan muutoksessa päivitetään muun muassa kiinteistöjen rakennusoikeudet, rakennusalat ja käyttötarkoitukset vastaamaan paremmin voimassa olevien rakennuslupien mukaista tilannetta. Rakennusten maantasokerrokset säilytetään yleiskaavan määräysten mukaisesti liike- ja toimitilakäytössä ja alueen työpaikka- ja palvelurakennetta tuetaan. Suojelumerkinnyt yhtenäistetään ja niitä täydennetään tarvittavilta osin. Suojelumerkinnyt kohdistuvat sekä alueen kokonaisuuteen että yksittäisiin kohteisiin. Kestäviä ratkaisuja ja alueen kykyä sopeutua muuttuviin ilmasto-olosuhteisiin edistetään määräyksin. Nykyisestä poikkeava lisärakentaminen ja laajat muutostyöt ratkaistaan jatkossakin hankekohteisin asemakaavoin, joiden yhteydessä tehdään vuorovaikutus ja vaikutusten arviointi.

Osallistuminen ja aineistot

Koko aluetta koskeva Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) tuli nähtäville 2019 ja siitä saatiin kannanottoja ja mielipiteitä. Laajemman kokonaiskuvan ja tavoitteiston vuorovaikuttaminen tapahtui kantakaupungin ja keskustan aluetta koskevassa keskustavisiotyössä. Visiotyötä kuvataan tarkemmin jäljempänä.

Sekä OAS- että kaavaluonnosvaiheessa saatu palaute vastauksiin koostetaan vuorovaikutusraporttiin. Raportti tulee nähtäville karttapalveluun kaupunkiympäristölautakunnan käsitellessä kaavaluonnosta. Kaavaluonnosvaiheen jälkeen kaavatyö tarkentuu ja sitä muokataan asemakaavaehdotukseksi. Kaavaehdotus asetetaan nähtäville. Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Tarkempi prosessikuvaus löytyy tämän dokumentin lopusta.

Kaikki eri alueita koskevat asemakaavat asetetaan nähtäville ja vuorovaikutetaan. Kaavojen nähtävilläolosta tiedotetaan erikseen. Materiaalit päivittyvät karttapalveluun.

Ensimmäisenä asemakaavaluonnoksena tulee nähtäville Kampin ja Leppäsuon korttelia koskeva kaavaluonnos. Kampin kaavaluonnosmateriaali on nähtävillä 2.–23.5.2022 verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.

Esittely- ja keskustelutilaisuus järjestetään verkossa 11.5.2022 klo 17–18.

Pääset liittymään kokoukseen klo 17.00 alkaen. Linkki löytyy osoitteesta www.hel.fi/asukastilaisuudet.

Kokousohjelma Teamsia ei tarvitse ladata omalle laitteelle, vaan kokoukseen voi osallistua verkkoselaimen kautta.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee osoitteessa Työpajankatu 8, puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot>. Tarkistathan asiakaspalvelupisteen aukioloajat verkosta. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä 2.–20.5. arkisin klo 10–14 välillä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Mielipiteet nähtävillä olevasta Kampin asemakaavaluonnoksesta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 23.5.2022**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään Helsingin kaupungin kirjaamoon (Pohjoisesplanadi 11–13) sähköpostiosoitteeseen

helsinki.kirjaamo@hel.fi tai postiosoitteeseen Helsingin kaupunki, kirjaamo, kaupunkiympäristön toimiala, PL 10, 00099 Helsingin kaupunki.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle sähköpostitse. Soittoajan voi myös sopia etukäteen sähköpostitse. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillisiä neuvotteluja prosessin aikana ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kampin jälkeen asemakaavojen ajantasaistamistyö jatkuu muissa kaupunginosissa. Seuraavista aluekokonaisuuksista kerrotaan erikseen, kun päätös on tehty. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu dokumentin lopussa.

Keskustavisio

Kantakaupunkia ja keskustaa koskeva maankäytön keskustavisio ja sen laaja vuorovaikutustyö luovat pohjaa ja kehittämisen periaatteita kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamiselle sekä alueen hankkeille.

Kaupunginhallitus hyväksyi 25.1.2021 *Helsingin keskustavision - Linjauksia maankäytön ja liikenteen suunnittelulle kantakaupungissa* maankäytön ja liikkumisen jatkosuunnittelun pohjaksi. Ohjeellisina noudatettavat linjaukset toimivat maankäytön suunnittelun lähtökohtana koskien kantakaupungin ja keskustan kortteleita sekä puisto- ja katualueita.

Keskustavisiotyössä hahmoteltiin yhdessä alueen asukkaiden, käyttäjien, kävijöiden ja sidosryhmien, elinkeinoelämän edustajien sekä asiantuntijoiden kanssa alueen identiteettiä, kehityssuuntia, potentiaalia ja tavoitteita. Prosessiin osallistui lähes 10 000 ihmistä pääosin vuosina 2018–19 järjestetyissä tilaisuuksissa sekä kyselyjen kautta. Kantakaupungin ja keskustan laajaa kokonaisuutta koskeva, vuorovaikutteinen keskustelu ja osallistuminen toi yhteen eri osapuolten näkemyksiä koskien alueen nykyisiä vahvuuksia, tulevaisuuskuvaa sekä tavoitetasoa.

Vuorovaikutuksen prosessi ja tulokset koottiin yhteen: *Millainen on tulevaisuuden kantakaupunki? Keskustavision vuorovaikutuksen kuvaus* (2019). Vuorovaikutuksen sekä asiantuntijatyön ja selvitysten pohjalta laadittiin Maankäytön keskustavisio. Nämä molemmat toimivat lähtöaineistona myös kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamiselle.

Osalliset

Alueiden suunnittelussa osallisia ovat kaupunkilaiset, alueiden asukkaat, toimijat, yritykset, seurat ja yhdistykset sekä asiantuntijaviranomaiset.

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Helsingin seurakuntayhtymä
- Senaatti-kiinteistöt
- seurat ja yhdistykset, mm.
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin Satama Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Puolustusvoimat
 - Suomenlinnan hoitokunta
 - Uudenmaan liitto
 - Väylävirasto
 - Museovirasto
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - Helsingin vammaisneuvosto
 - Helsingin nuorisoneuvosto
 - kaupunginmuseo
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
 - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
 - sosiaali- ja terveystoimiala

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan vaikutuksia muun muassa alueen toiminnalliseen rakenteeseen, yrityksiin, asumisen olosuhteisiin, palvelujen saavutettavuuteen, liikkumiseen, kaupunkikuvaan ja maisemaan, rakennettuun kulttuuriperintöön ja kaupunkirakenteen kestävyYTEEN. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja asiantuntijat.

Asemakaavan muutoksella voi olla vaikutuksia sellaisiin kiinteistöihin, jotka hakevat muutoslupia asemakaavan laatimisen jälkeen. Asemakaavat määrittävät yhteiset selkeät lähtökohdat ja reunaehdot. Mikäli kiinteistössä ei suoriteta suuria muutoksia, tällä asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia tai ne jäävät vähäisiksi voimassa oleviin kaavoihin nähden. Nykyisten rakennuslupien mukaiset toiminnot rakennuksissa on sallittu.

Yksittäisten uudisrakennus- ja laajojen muutoshankkeiden maankäytölliset edellytykset ja ratkaisut harkitaan edelleen tapauskohtaisesti, erillisin asemakaavoin, jolloin prosessiin kuuluu myös osallistaminen ja vaikutusten arviointi.

Suunnittelun taustatietoa

Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Lähtökohtana on päivittää kaavat vastaamaan paremmin jo rakennettua tilannetta, joten maankäytösopimuksia laaditaan vain niiden tontinomistajien kanssa, joiden kiinteistöihin on jo aiemmin haettu poikkeusluvalla kaavasta poikkeava ratkaisu ja jonka yhteydessä on sovittu tulevasta maankäytösopimusneuvottelusta.

Helsingin kaupunki omistaa yleiset alueet. Korttelialueet ovat pääosin yksityisomistuksessa. Alueella on myös valtion omistamia kohteita.

Alueella on voimassa erityyppisiä asemakaavoja 1800-luvulta nykypäivään. Erityyppiset, sisällöltään ja tavoitteiltaan osittain vanhentuneet asemakaavat vaikeuttavat kaupunkirakenteen pitkäjänteistä suunnittelua. On tyypillistä, että osa rakentamisesta sijaitsee asemakaavoihin merkittyjen rakentamisalueiden ulkopuolella, kerrosalat tai käyttötarkoitukset eivät vastaa todellisuutta ja suoje-lumerkinnät ovat puutteelliset. Pihoja tai pysäköintiä ei ole toteutettu kaavan vaatimusten mukaisesti. Kaikista poikkeusluvilla tehdyistä suuremmista muutoksista ei ole laadittu yksittäistä asemakaavan muutosta vaan on odotettu laajempaa kaavojen päivitystyötä. Alueella on voimassa myös paljon rakennuskieltoja kaavojen puutteiden takia. Rakennuskiellot poistuvat, kun asemakaavat päivitetään.

Kantakaupunki on osa pääkaupungin taloudellisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävintä aluetta, jonka tiiviiseen rakenteeseen ki-toutuvat monet erilaiset intressit, arvot, rajoitukset ja paineet.

Monet vanhat asemakaavat eivät vastaa kaikilta osiltaan tämän hetken tavoitteita. Nykyiset asemakaavat eivät mahdollista riittä-vällä tasolla yhdenvertaisia muutosprosesseja ja hallittua ennakoitavissa olevaa muutosta kaupunkirakenteessa tai turvaa raken-nushistoriallisten arvojen säilymistä.

Alueen rakentamista ja muutoksia ohjaavat monet erilaiset periaatteet, linjanvedot sekä ohjeistukset osin siksi, että nykyiset asemakaavat eivät kaikissa tapauksissa tue tai mahdollista kantakaupunkimaisen monipuolisuuden ja palvelutason sekä rakennusten ja ympäristön arvojen säilyttämistä, kestävyuden parantamista, toiminnallisen rakenteen ohjaamista.

Kantakaupungin tiivis kaupunkirakenne elää ja muuttuu jatkuvasti yksittäisiä tontteja tai rakennuksia koskevien rakennus- tai muutoshankkeiden myötä. Lukuisat rinnakkaiset hankkeet muokkaavat samalla myös laajempaa kokonaisuutta. Lisäksi kantakaupungin ympärille rakennetaan runsaasti ja liikenneyhteydet muuttuvat, mikä vaikuttaa kaupungin painopisteisiin sekä eri alueiden rooleihin. Kantakaupungilla on keskeinen merkitys koko seudulle ja sen kehittämisen tulee olla tavoitteisiin perustuen kokonaisvaltaista ja pitkäjänteistä. Kantakaupunki toimintoineen palvelee laajaa käyttäjäkuntaa ja siksi sen muutoksen suunta vaatii kokonaisharkintaa yksittäisten tonttitarkastelujen rinnalla.

Suunnittelualueeseen sisältyy koko Suomen mittakaavassa merkittävä määrä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokkaita kohteita ja aluekokonaisuuksia. Asemakaava-alue sisältää maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä sekä useita valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä, jotka kuuluvat Museoviraston RKY 2009-kohdeluetteloon. Kaavamuutosalueen eteläreuna ulottuu Unescon maailmanperintökohteen (Suomenlinna) suojavyöhykkeelle.

Ensimmäisen asemakaavamuutosalueella Kampissa sijaitsevat Esplanadi - Bulevardin sekä Helsingin synagogan RKY-kohteet. Esplanadi-Bulevardin RKY-alueajaukseen kuuluvat Bulevardi, Vanha kirkkopuisto sekä Hietalahdentori kuten myös Aleksanterin teatterin ja Teknillisen korkeakoulun entisen päärakennuksen ympäristöt. Kaava-alue on maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (Empire-keskusta ja kivikaupunki). Kaavan alueella sijaitsee myös useita lailla ja asetuksilla suojeltuja rakennuksia ja tiloja. Lisäksi kaavarajauksen läheisyydessä sijaitsevat mm. Etu-Töölön, Aleksanterinkadun, Lasipalatsin ja Tennispalatsin RKY-kohteet.

Kantakaupungin alueella sijaitsee lisäksi merkittävä osa Helsingin yleisten alueiden arvoympäristöistä, jotka ovat historiallisesti tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä tai edustavat tietyn aikakauden kaupunkirakennustaidetta, suunnitteluihanteita tai suunnittelijoiden työtä esimerkillisellä tavalla. Alueella on laajoja kulttuurihistoriallisesti merkittäviä puistokokonaisuuksia, mutta myös muilla julkisen ulkotilan kohteilla (aukioita, katuja ja pienempiä puistoja) on paitsi paikallista myös alueellista ja valtakunnallista arvoa. Vain osa näistä kantakaupungin arvokkaista alueista on suojeltu nykyi-

sillä asemakaavoilla. Erityisesti yleisillä alueilla (kadut, puistot, aukiot) asemakaavallinen suojelu on nykytilanteessa alueiden arvoon nähden puutteellisella tasolla.

On huomioitava myös, että kantakaupungin julkiset ulko- ja sisätilat, palvelut ja työpaikat eivät palvele ainoastaan alueen omia asukkaita vaan laajasti koko seutua ja matkailijoita.

Suunnittelualuetta koskevia päätöksiä ja selvityksiä:

Asemakaavojen ajantasaistaminen pohjautuu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, yleiskaavaan sekä kaupunkistrategiaan.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävästä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Yleiskaavassa:

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on merkitty pääosin Kantakaupungin sekä Liike- ja Palvelukeskustan alueiksi sekä viher- ja virkistysalueiksi. Tavoitteena on kehittää aluetta monipuolisena, toiminnallisesti sekoittuneena alueena, jossa rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- ja toimitilakäyttöön. Alueella on varmistettava kantakaupungille ominaisen monipuolisen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla. Alueella tulee ottaa huomioon valtakunnallisesti ja paikallisesti merkittävät maisema-

alueet, kulttuuriympäristöt sekä niiden ominaispiirteet. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon luonnon monimuotoisuus, luontoarvot ja virkistys- ja ekosysteemipalvelut.

Helsingin kaupunkistrategiassa 2021 –25:

Kaupunkistrategiassa linjataan, että kaupungilla on vahva rooli Helsingin maankäytön suunnittelussa ja ohjaamisessa. Kaupunki edistää kaavoituksen keinoin sosiaalisesti, taloudellisesti kuten myös ekologisesti kestävästä kehityksestä.

Helsingin keskusta on vetovoimainen Suomen suurin työpaikkojen, palveluiden, viihtymisen ja kulttuurin keskittymä, jolla on ainutlaatuinen rooli koko maan taloudessa. Tavoitteena on edistää keskustan työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensiteetin kasvua, tapahtumien edellytyksiä ja kulttuurin ja taiteen roolia keskustassa. Helsingin yöelämän ja yötalouden kehittämistä jatketaan.

Kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet. Kaupungin palveluiden tulee pysyä mukana alueiden väestöpohjan rytmissä. Tuetaan vapaata kansalais- ja järjestötoimintaa mahdollistamalla niille maksuttomien tai edullisten tilojen käyttö ympäri kaupunkia.

Tavoitteena on hiilineutraali Helsinki, joka kannustaa korjaamaan, kierrättämään ja vähentämään elinkaaripäästöjä. Ilmastonmuutokseen vaikutuksiin sopeutumisen vaatii varautumista niin lisääntyneisiin helle- ja kuivuusjaksoihin kuin voimakkaisiin sateisiin ja tulvina vuosikymmeninä jopa vedenpinnan nousuun. Tämän on näytävä kaupunkisuunnittelussa sekä uudis- ja korjausrakentamisessa. Ilmastonmuutokseen sopeutumiseksi puiden ja vehreyden määrää kaupungissa lisätään.

Kasvavan Helsingin liikenne suunnitellaan aina yhdessä maankäytön kanssa. Jatketaan askeleittain siirtymistä kohti markkinaehtoista pysäköintipolitiikkaa.

Muut linjaukset, periaatteet ja selvitykset

Alueesta ja sen sisältämistä yksittäisistä kohteista on tehty eri yhteyksissä ja eri aikoina paljon erilaisia selvityksiä, periaatteita ja inventointeja. Tässä joitakin keskeisiä esimerkkejä:

- Maankäytön Keskustavisio (2021)
 - Rajattu rakennuskielto koskien rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön
 - Ullakkorakentamisen alueellinen poikkeamispäätös (2019)
-

- Periaatteet käyttötarkoituksen muutoksille toimitiloista asumiin rajatulla kantakaupungin alueella (2017)
- Helsingin viher- ja virkistysverkoston kehittämissuunnitelma VISTRA osa II (2016)
- Korkea rakentaminen Helsingissä -selvitys (2011)
- Asfalttipihoista pihapuutarhoihin - tulevaisuudessa asutaan viherkortteleissa - Infopaketti korttelipihojen vehreyttämiseen (2021)
- Ylikuumenemista, hulevesitulvia ja melutasoja koskevia tarkasteluja
- Alueella on voimassa useita rakennuskieltoja koskien sekä yksittäisiä kohteita sekä rajattuja kohteita ja alueita

Osana asemakaavan valmistelua tehdään kaupunginosakohtaisia ominaispiirreselvityksiä ja tarkasteluja. Tähän mennessä valmistuneet:

- Vallila, ominaispiirreselvitys, 2018
- Alppiharju, ominaispiirreselvitys, 2018
- Vanha Hermannin, ominaispiirreselvitys, 2018
- Taka-Töölö, ominaispiirreselvitys, 2018
- Kamppi, ominaispiirreselvitys (valmistuu 2022)
- Kampin korttelipihaselvitys (2021)

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Kerttu Kurki-Issakainen, johtava arkkitehti, p. (09) 310 37349,
kerttu.kurki-issakainen (a) hel.fi

Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, p. (09) 310 37027,
hanna.pikkarainen (a) hel.fi

Janne Prokkola, yksikön päällikkö, p. (09) 310 37233,
janne.prokkola (a) hel.fi

Liikenne

Inga Valjakka, tiimipäällikkö, p. (09) 310 37087,
inga.valjakka (a) hel.fi

Teknitaloudelliset asiat

Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, p. (09) 310 37252
mikko.juvonen (a) hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Anu Lamminpää, johtava maisema-arkkitehti, p. (09) 310 37258,
anu.lamminpaa (a) hel.fi

Rakennussuojelu

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217, sakari.mentu (a) hel.fi

Vuorovaikutus

Anu Hämäläinen, vuorovaikutusasiantuntija, p. (09) 310 37396,
anu.hamalainen (a) hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (<https://www.hel.fi/suunnitelmavahti>) sekä sosiaalisen median kanavissa (<https://www.facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto> ja <https://twitter.com/helsinkikymp>).

Helsingissä 21.4.2022

Hanna Pikkarainen
tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuosien 2017–22 kaavoituskatsauksissa ja vuosittain järjestettävissä kantakaupungin asukasilloissa



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 14.1.–4.2.2019, yleisötilaisuus 19.1.2019 Oodi kirjastossa
- nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
- OASia päivitetään kaavatyön edetessä ja tarkennetaan prosessin kuvausta



Keskustavisiio

Kantakaupunkia ja keskustaa koskeva maankäytön keskustavisiio ja sen laaja vuorovaikutustyö luovat pohjaa ja kehittämisen periaatteita kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamiselle sekä alueen hankkeille.

Noin 10 000 ihmistä osallistui vuorovaikutukseen alueen nykytilanteesta ja tulevaisuudesta vuosina 2018–19 järjestetyissä keskustavision avoimissa tilaisuuksissa sekä kyselyjen kautta. Vuorovaikutuksen prosessi ja tulokset koottiin yhteen: Millainen on tulevaisuuden kantakaupunki? Keskustavision vuorovaikutuksen kuvaus, (2019). Vuorovaikutuksen sekä asiantuntijatyön ja selvitysten pohjalta laadittiin Maankäytön keskustavisiio.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Helsingin keskustavision - Linjauksia maankäytön ja liikenteen suunnittelulle kantakaupungissa hyväksyi maankäytön ja liikkumisen jatkosuunnittelun pohjaksi 6.10.2020.

Kaupunginhallitus hyväksyi keskustavision 25.1.2021.



Luonnos

- Ensimmäinen asemakaavan muutos koskee Kampin kaupunginosaa ja osin Leppäsuon korttelia. Kampista saatujen kokemusten perusteella kaavatyötä jatketaan seuraavissa kaupunginosissa
- Kampin luonnosvaiheen aineisto nähtävillä 2.–23.5.2022, asukastilaisuus järjestetään 11.5.2022 klo 17–18
- nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaavaluonnos esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta elokuussa 2022
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Ehdotus

- Kampin kaavaehdotus esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta 2023
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta
- muistutukset ja lausunnot käsitellään lautakunnassa

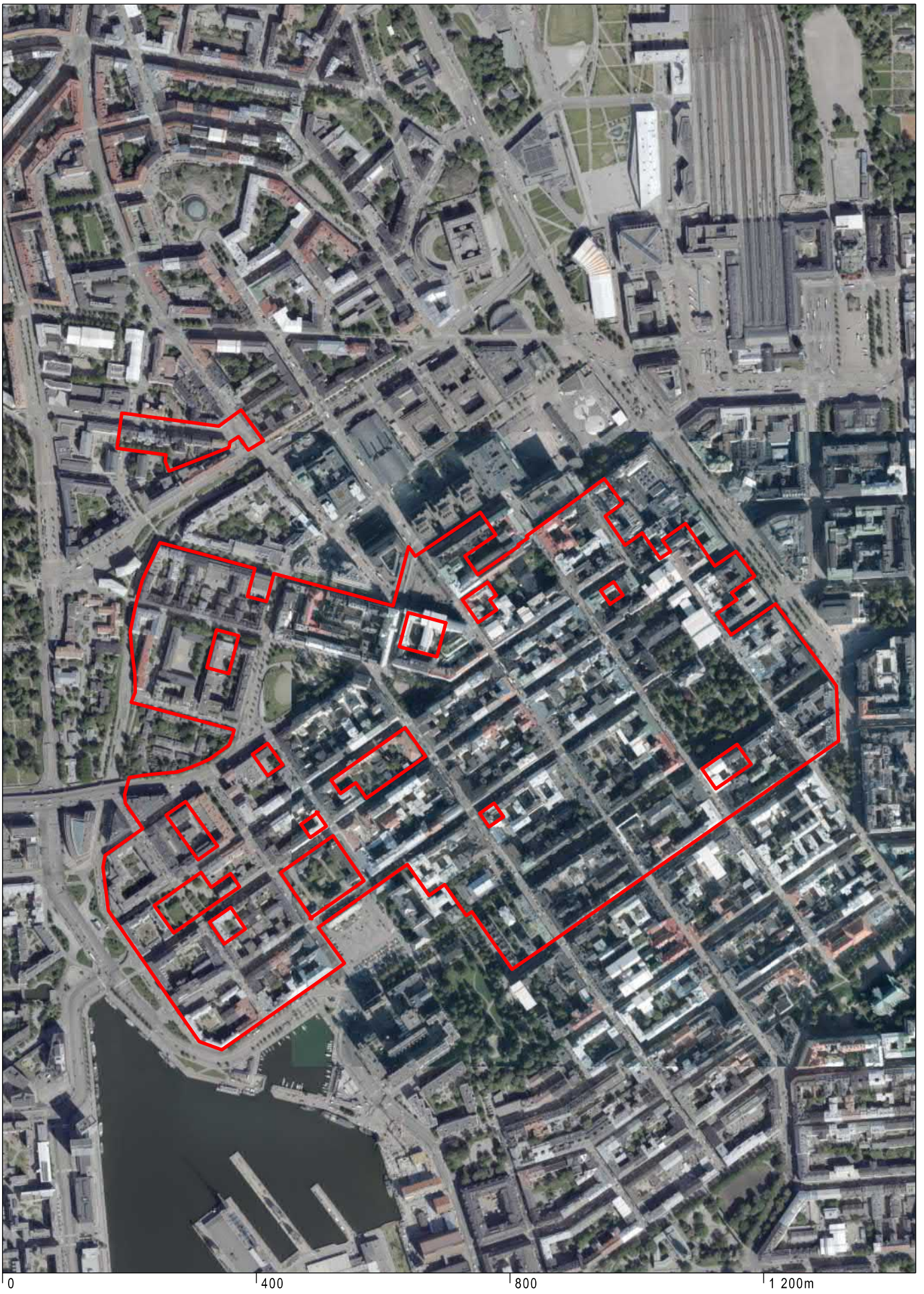


Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen
- hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

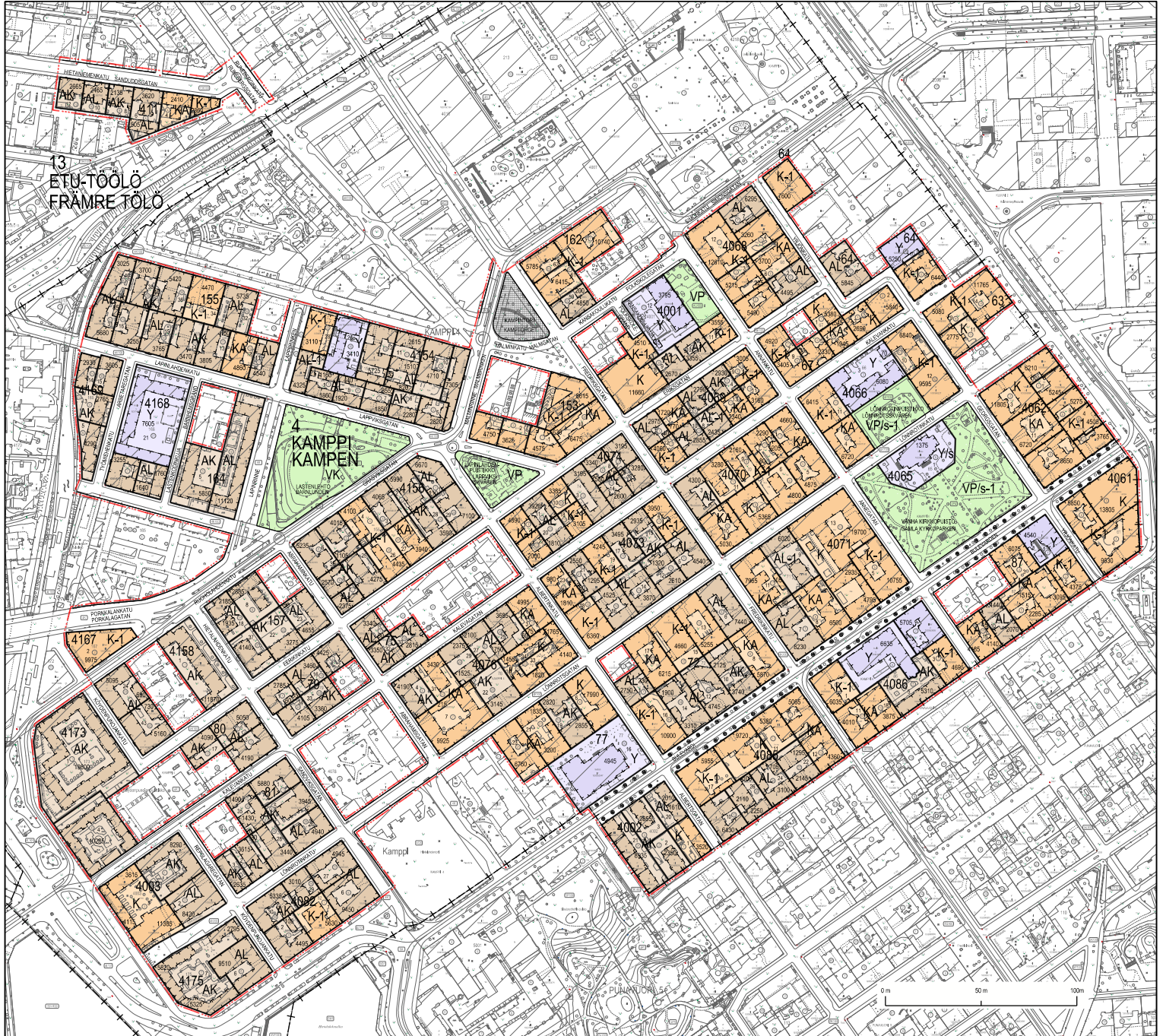


Kuva 2. Ensimmäinen kaavamuutos laaditaan Kamppiin sekä Lepäsuon kortteliin. Katkoviiva kuvaa kaupunginosan rajaa ja tarkastelu-alueita. Punaisella on merkitty ne alueet, joihin asemakaavan muutos kohdistuu. Rajaus voi tarkentua työn edetessä. Asemakaavamuutokset koskevat vain niitä alueita, joilla on tarve ajantasaistaa asemakaavat. Asemakaavamuutokset eivät koske muun muassa uusia asemakaavoja tai kehittämis- ja hankealueita. Aluetta koskeva kaavaluonnosaineisto tulee nähtäville toukokuussa 2022.



Ilmakuva
Kampin alueita ja Leppäsuon kortteli 411

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



ESIMERKKEJÄ KAAVAMERKINNÖISTÄ, JOITA TÄYDENNETÄÄN JA TARKENNETAAN KAAVAEHDOTUSVAIHEESSA.

Erillinen tarkempi kartta (kartta 2) sisältää tarkempia kaavamerkintöjä sekä kaavamääräysluonnoksia. Kaavaluonnosvaiheen materiaali sisältää vain osan merkinnöistä ja määräyksistä. Kaavatyön tarkentuessa määräyksiä täydennetään koko alueen osalta esimerkiksi suojelumääräysten, asumisen edellytysten ja teknisten määräysten osalta.

- | | |
|------|---|
| AK | Asuinkerrostalojen korttelialue.
Korttelialueelle saa sijoittaa erityisasumista. Majoitus-
toimintaa ei sallita. |
| AL | Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Vähintään 1/3 tontin kerrosalasta tulee olla muiden
kuin asukkaiden käytössä olevaa liike-, toimisto-,
palvelu- ja/tai kokoontumis- tai näyttelytilaa tai
häiriötä aiheuttamatonta tuotantotilaa. Majoitustoiminta
ei sallita. |
| AL-1 | Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla
on asuntolatoimintoja tai julkisia palveluja ja asumista. |
| Y | Yleisten rakennusten korttelialue. |
| Y/s | Yleisten rakennusten korttelialue, joka on kaupunki-
kuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallishistorialli-
sesti tai rakennustaiteellisesti arvokas. |
| K | Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Alueelle saa sijoittaa hotellin, palveluja ja ympäristö-
häiriötä aiheuttamatonta tuotantoa. |
| KA | Liike-, toimisto- ja asuinrakennusten korttelialue.
Vähintään 2/3 tontin kerrosalasta tulee osoittaa liike-,
palvelu- ja/tai toimistotilakäyttöön. Voimassa olevan
rakennusluvan mukaiset toteutuneet asuintilat on
sallittu. Asuminen tulee ensisijaisesti sijoittaa ylimpiin
kerroksiin tai pihan puolelle. Majoitustoimintaa ei
sallita. |
| K-1 | Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Alueelle saa sijoittaa palveluja sekä ympäristöhäiriöi-
tä aiheuttamatonta tuotantoa. Majoitustoimintaa ei
sallita. |

VP

Puisto. (määräys tarkentuu)

VP/s-1

Puisto, joka on kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti tai puistohistoriallisesti huomattavan arvokas.

Historiallisiin ominaispiirteisiin kuuluvat vanhat puistopuut ja muu kasvillisuus, nurmialueet, käytävät, muistomerkit, porttirakenne sekä paasikivilaatat tulee säilyttää. Puiston alueelle ei saa sijoittaa vettä läpäisemättömiä pintoja.

VK

Leikkipuisto.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan raja.



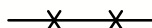
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

4

Kaupunginosan numero.

KAM

Kaupunginosan nimi.

411

Korttelin numero.

1

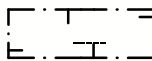
Ohjeellisen tontin numero.

LÖNNROTIN

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston nimi.

4540

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Rakennusala.



Säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava puurivi.



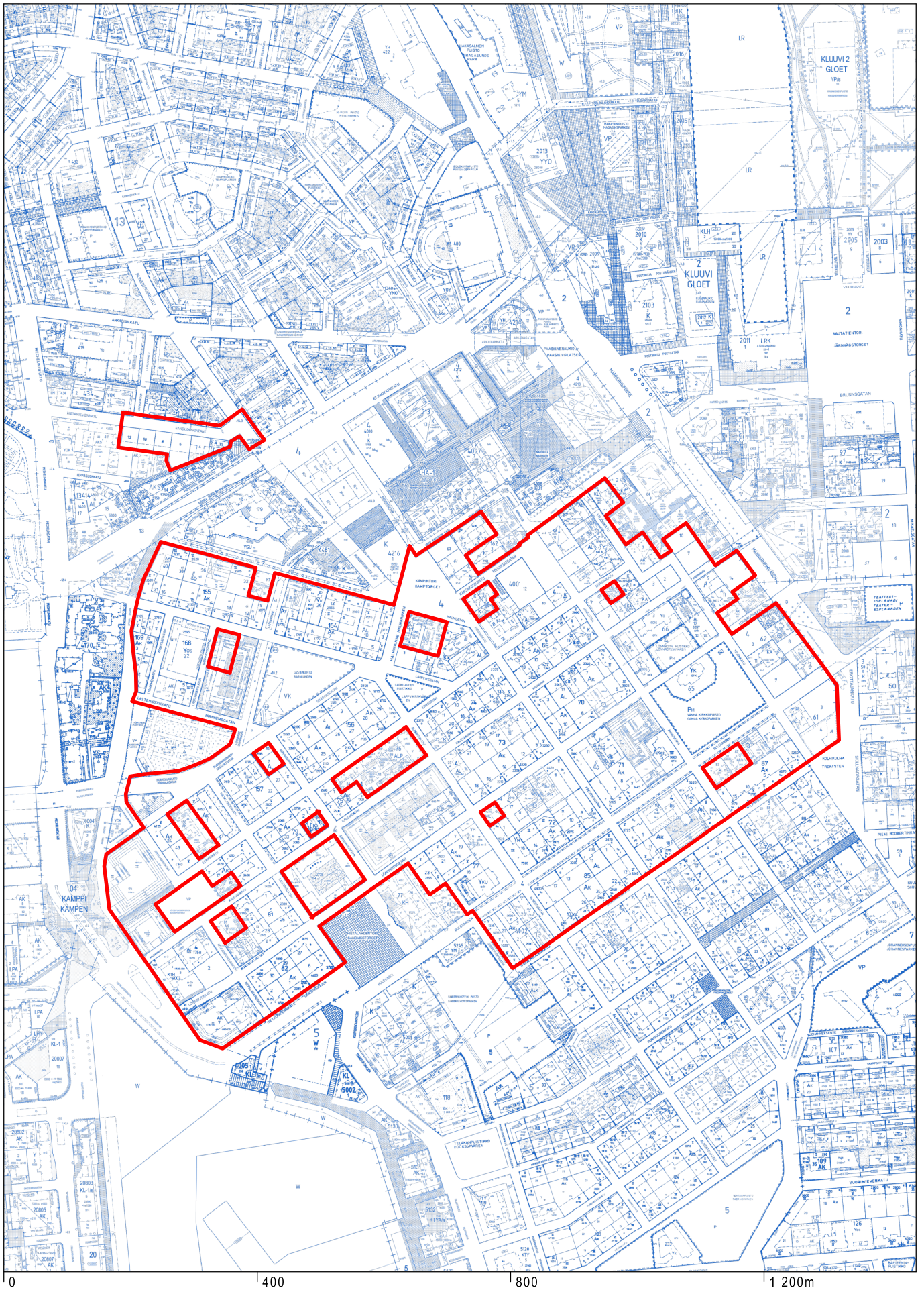
Katuaukio.

Kaavaluonnosvaiheessa suojelumääräykset on esitetty vain tarkemman karttaotteen alueelta. Ehdotusvaiheessa ne tarkastellaan koko alueen osalta kuten muutkin teemat.



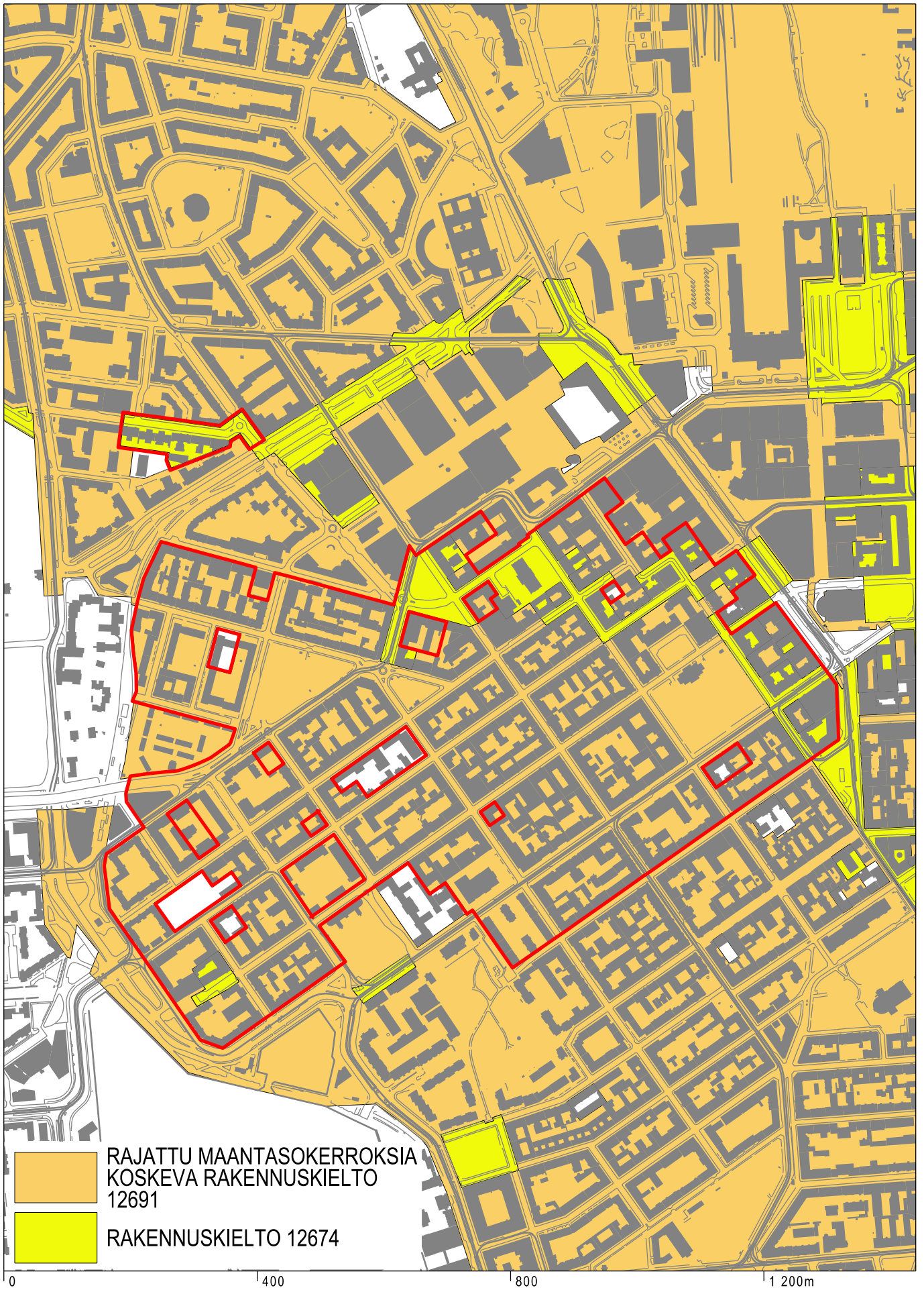
Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
Kampin alueita ja Leppäsuon kortteli 411

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



Ote ajantasa-asemakaavasta
Kampin alueita ja Leppäsuon kortteli 411

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



Rakennuskielet kartalla
 Kampin alueita ja Leppäsuon kortteli 411

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus