



## § 560

### Kampin alueita ja Leppäsuon kortteli 411, asemakaavan muutosehdotus (nro 12874) ja sen asettaminen nähtäville

HEL 2021-014348 T 10 03 03

Hankenumero 4464\_3

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 31.10.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12874 (liitteet nro 3 ja 4) ja ullakkorakentamisen ohjeen (liite nro 6) julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 4. kaupunginosan (Kamppi) kortteli-, puisto- ja katualueita sekä 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) korttelin 411 tontteja 2, 4, 6, 8, 10 ja 12 sekä katualueita
- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Samalla lautakunta kehotti toimialaa selvittämään tulevaisuudessa aluekaavoissa tämän kaavan ullakkorakentamislinjaa vastaavia mahdollistavia kaavoitusratkaisuja, jotta jokaiselle hankkeelle ei tarvitsisi tehdä omaa hankekaavaa. Tämä sujuvoittaisi kaavoitusta ja vähentäisi kaavoittajien työtaakkaa täydennysrakentamisessa.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12874 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

## Käsittely

Esteelliset: Kari Pudas (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Asian aikana kuultavina olivat johtava arkkitehti Kerttu Kurki-Issakainen ja tiimipäällikkö Sinikka Lahti. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.



Vastaehdotus:

Amanda Pasanen: Kaavamääräykseen lisätään kohtaan: "Korttelialueilla tulee ehkäistä kaupunkirakenteen ja -tilojen ylikuumenemista, viivyttää ja imeyttää hulevesiä sekä parantaa kaupunkiluonnon olosuhteita..." myös kadut ja yleiset alueet seuraavasti: "Korttelialueilla, katualueilla ja muilla yleisillä alueilla tulee ehkäistä kaupunkirakenteen ja -tilojen ylikuumenemista, viivyttää ja imeyttää hulevesiä sekä parantaa kaupunkiluonnon olosuhteita..."

Kannattaja: Otso Kivekäs

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Amanda Pasanen vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus:

Otso Kivekäs: "Samalla lautakunta kehottaa toimialaa selvittämään tulevissa aluekaavoissa tämän kaavan ullakkorakentamislinjaa vastaavia mahdollistavia kaavoitusratkaisuja, jotta jokaiselle hankkeelle ei tarvitsisi tehdä omaa hankekaavaa. Tämä sujuvoittaisi kaavoitusta ja vähentäisi kaavoittajien työtaakkaa täydennysrakentamisessa."

Kannattaja: Mia Haglund

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Otso Kivekkään vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kerttu Kurki-Issakainen, johtava arkkitehti, puhelin: 09 310 37349  
kerttu.kurki-issakainen(a)hel.fi  
Sinikka Lahti, tiimipäällikkö, arkkitehti, puhelin: 09 310 37478  
sinikka.lahti(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 09 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12874 kartta osa A, päivätty 31.10.2023, päivitetty Kylk:n 7.11.2023 päätöksen mukaiseksi
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12874 kartta osa B, päivätty 31.10.2023, päivitetty Kylk:n 7.11.2023 päätöksen mukaiseksi
- 5 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12874 selostus, päivätty 31.10.2023, päivitetty Kylk:n 7.11.2023 päätöksen mukaiseksi
- 6 Ullakkorakentamisen ohje, 31.10.2023
- 7 Suojelun kuvaliite
- 8 Tilastotiedot



## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 31.10.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12874 (liitteet nro 3 ja 4) ja ullakkorakentamisen ohjeen (liite nro 6) julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 4. kaupunginosan (Kamppi) kortteli-, puisto- ja katualueita sekä 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) korttelin 411 tontteja 2, 4, 6, 8, 10 ja 12 sekä katualueita
- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12874 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee osaa Kampin kaupunginosasta sekä Leppäsuon korttelista 411 (Etu-Töölö) ja se pitää sisällään sekä korttelialueita että yleisiä alueita. Kaavamuutoksessa päivitetään 115 vanhaa asemakaavaa. Kampin asemakaavan muutos on ensimmäinen osa laajaa kantakaupungin vanhojen asemakaavojen ajantasaistamistyötä.

Kaavaratkaisu on tehty, koska alueella on keskenään epäyhtenäisiä ja toteutuneen tilanteen kanssa ristiriidassa olevia asemakaavoja eri aikakausilta aina 1800-luvulta lähtien. Vanhojen asemakaavojen puutteet vaikeuttavat alueiden käytön ja rakentamisen ohjaamista yhdenmukaisesti ja aiheuttavat tarpeettomia prosesseja. Alueella on lisäksi voimassa rakennuskieltoja. Rakennuskiellot poistuvat kaavamuutoksen myötä. Asemakaavan muutos ei koske täydennysrakentamisen hank-



keita tai erillisiä kehittämiskohteita. Merkittävien muutosten hankkeet käsitellään vaikutukset arvioiden erillisinä asemakaavamuutoksina.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on yhtenäinen, luparekisteritietojen mukainen ja toteutunutta tilannetta vastaava asemakaava, joka tukee kestävästä kaupunkirakennetta ja mahdollistaa ennakoitavat, yhdenvertaiset lähtökohdat alueen kehittämiseksi pitkän aikavälin palvelutarpeisiin varautuen. Tavoitteena on pitkäikäinen, elinvoimainen, viihtyisä sekä toimiva kantakaupunki ja keskusta, jonka kulttuurihistorialliset sekä kaupunkikuvalliset arvokohteet ja ominaispiirteet on turvattu.

Suunnittelualueen pinta-ala on 554 367 m<sup>2</sup>. Kaava-alueella on 248 tonttia ja 332 olemassa olevaa rakennusta. Asemakaavamuutoksessa on noin 1,27 miljoonaa kerrosneliometriä. Kortteleiden ja tonttien keskimääräinen tehokkuus kaava-alueella on  $e = 3,5$ . Kaavaratkaisussa asumisen maksimimäärä on noin 560 000 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi ullakkorakentamista mahdollistetaan ohjeen mukaisesti.

Kaavaratkaisu noudattaa toteutunutta rakentamisen määrää, rakennusaloja sekä toiminnallista kokonaisuutta. Ajantasainen asemakaava mahdollistaa selkeät ja yhdenvertaiset lähtökohdat alueen kehittämiseksi. Kaavaratkaisussa on korttelialueille 8 erilaista käyttötarkoituksimerkintää, joista osa on hybridikäyttöjä. Vanhoissa asemakaavoissa erilaisia käyttötarkoituksimerkintöjä on 19 kpl. Kaavaratkaisu mahdollistaa olemassa olevissa rakennuksissa palveluiden ja erityyppisten toimitilojen aiempaa joustavamman sijoittumisen, asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi muun muassa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja maanalaisissa tiloissa ja vaikutuksiltaan vähäisiä tilankäytön muutoksia. Ullakkorakentaminen asuin- tai toimitilakäyttöön on mahdollista ullakkorakentamisen ohjeen reunaehtojen puitteissa. Rakennusten tarpeeton purkamista rajoitetaan ja vähähiilisiä ja materiaaliiviisaita ratkaisuja tuetaan. Kasvillisuuden määrää pyritään lisäämään. Suojelun ja kaupunkikuvallisten määräysten avulla varmistetaan Kampin merkittävien ominaispiirteiden, laadun, alueen arvoympäristöjen sekä yksittäisten kohteiden säilyminen. Suojelumääräyksiä yhtenäistetään ja täydennetään. Ne voivat kohdistua rakennukseen tai kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen. Lisäksi puistoja ja katupuurivejä suojellaan. Puistopinta-ala kasvaa Annankadun ja Kansakoulukadun risteykseen sijoittuvan Annanpuistikoksi nimettävän alueen verran 1 831 m<sup>2</sup>.

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta mahdollistamalla palveluiden ja työpaikkojen intensiteetin kasvun joukkoliikenteen hyvän saavutettavuuden alueella, lähipalvelut sekä tiloja monipuolisille toimijoille. Kaavaratkaisu turvaa alueen erityispiirteet,



laadukkaan asuinympäristön ja edellyttää muutoksissa kestäviä, vähähiilisiä ratkaisuja ja sopeutumista edistäviä toimia. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muutosluonnoksen 6.9.2022 jatkosuunnittelun pohjaksi.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kamppi on koko Suomen mittakaavassa taloudellisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävää aluetta ja yksi Helsingin tiiveimmin rakennetuista urbaaneista alueista. Kaava-alue on toiminnallisesti monipuolinen, sekoittunut ja ajallisesti monikerroksinen.

Kamppi on Helsingin työpaikkavaltaisin alue ja merkittävä palvelukeskittymä, joka palvelee laajasti koko seutua. Kampissa on noin 27 600 työpaikkaa (2020) ja noin 12 120 asukasta (2023). Entisten satama-alueiden rakentumisen myötä Kamppi ja sen reuna-alueet ovat muuttaneet entistä keskeisimmiksi. Alueelta on 2000-luvulla poistunut merkittävä määrä toimisto- ja työtilaa (-68 000 k-m<sup>2</sup> v. 2002 - 2022) konversioiden myötä. Alueen toimistotilan kysynnän ennakoidaan kuitenkin jatkuvan vahvana. Kampissa asumisen (+117 000 k-m<sup>2</sup>) ja liiketilan (+158 000 k-m<sup>2</sup>, sisältäen hotellit) määrät ovat kasvaneet. Aluetta kehitetään jatkuvasti erillishankkein ja sinne suunnitellaan uutta asumista, hotelleja ja toimitiloja.

Kaava-alueella on voimassa 115 erityyppistä asemakaavaa 1800-luvulta 2000-luvulle. Alueella on voimassa rakennuskieltoja.

Helsingin kaupunki omistaa yleiset alueet. Korttelialueet ovat pääosin yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Kaupunkiympäristölautakunta on 6.9.2022 antanut vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko



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

## Viranomaisyhteistyö

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

- Uudenmaan ELY-keskus
- Museovirasto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

### OAS (koko kantakaupungin alue)

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kulttuuriympäristön suojelun huomattavaan tarpeeseen, selvityksiin, kestäväen kehityksen mukaisesti liikenne- ja viikenteiden kehittämiseen ja infrastruktuuriin sekä eri teemojen ja toimijoiden tarpeiden huomiointiin. Kaavatyön lähtökohtien ja tavoitteiden todettiin olevan onnistuneita ja relevantteja. Kaupunkirakenteen kokonaisvaltainen ja johdonmukainen kehittäminen on kannatettavaa.

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 pyritty ottamaan huomioon kaavatyössä siten, että alueen kulttuurihistoriallisten kohteiden turvaaminen on kaavatyön keskeisiä tavoitteita. Suojelua tullaan täydentämään ja yhdenmukaistamaan. Kaavatyön suojelun tapa mahdollistaa yksittäisten kohteiden ohella voimassa olevia asemakaavoja kattavammin kaupunkikuvallisesti arvokaiden kokonaisuuksien huomioimisen. Kulttuuriympäristöjen ominaispiirteitä on tarkasteltu kaupunginosaselvityksissä, olemassa olevan inventointi-, kaava- ja selvitysmateriaalin sekä asiantuntijatyön avulla. Suojelukysymyksissä ja niihin liittyvissä selvityksissä on tehty pitkäaikaisia ja tiivistä yhteistyötä eri kulttuuriympäristöasiantuntijoiden ja viranomaisten kanssa.

Liikkumisen ja sen kestävyden osalta kaavatyössä pyritään parantamaan kaupunkirakenteen kestävyttä ja kestäväää toiminnallista kokonaisuutta. Olemassa oleva, tiivis historiallinen kaupunkiympäristö itsessään asettaa rajoituksia liikennejärjestelmämuutoksille, mutta



asemakaavassa ei ole tavoitteena tehdä liikennejärjestelmään liittyviä rajoituksia ja määräyksiä tai määrätä yksittäisten katutilojen liikenteen järjestämisestä. Kaavatyössä huomioidaan kunnallistekniikka ja viranomaisilta sekä kiinteistönomistajilta saadut lisätiedot.

Kaavaluonnos (Kampin alueita ja Leppäsuon kortteli 411)

Kaavaluonnosvaiheessa viranomaisten kannanotot kohdistuivat Kampin kulttuuriympäristöjen arvojen merkittävyyteen ja asemakaavan mahdollisuuksiin turvata ne uudella tavalla. Kannanotot kohdistuivat alueen ominaispiirteisiin, suojeluun, kaavan 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. Luonnosvaiheessa esitetty suojelun tapa yhdessä kaupunkikuvaan ja kestäväyyteen kohdistuvien kaavamääräysten sekä päivitettävien rakennusaloitetojen kanssa pyrkii turvaamaan voimassa olevia asemakaavoja yhteisemmin 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. Myös muut todelliseen rakennettuun tilanteeseen sidotut sekä kaupunkikuvaan ja kestäväyyteen liittyvät kaavamerkinnyt- ja määräykset tukevat arvoympäristöjen säilymistä. Asemakaavan muutos ei mahdollista merkittäviä muutoksia tai uudisrakentamista. Kaavojen ajantasaistamistyössä koottavaa tietopohjaa voidaan kuitenkin hyödyntää jatkossa myös mahdollisissa erillishankkeissa. Kannanottojen mukaisesti kaavaehdotukseen voidaan täydentää suojeltujen rakennusten rakennuslupavaihetta koskeva vaatimus kaupunginmuseon kannanottopyynnöstä. Kaavamutosalueesta voidaan irrottaa joitakin kohteita, mikäli todetaan, että ne vaativat oman tarkemman asemakaavaprosessinsa. Merkittäviä arvokohteita on mahdollista suojella yksityiskohtaisemmin myös lain nojalla.

Liikkumisen osalta kaavassa pyritään varmistamaan seudullisesti toimiva kestävä kaupunkirakenteellinen kokonaisuus muun muassa työpaikkojen, yksityisten ja julkisten palveluiden sekä erilaisten kokoontumistilojen sijoittamisella hyvän joukkoliikennesaavutettavuuden alueel-



le. Kampi on myös ympärivuorokautisten toimintojen näkökulmasta hyvä sijainti yöllisen joukkoliikennesaavutettavuutensa ansiosta. Olemassa oleva kaupunkiympäristö itsessään asettaa rajoituksia liikennejärjestelmämuutoksille, mutta kaavamuutoksessa ei ole tavoitteena määrätä liikenteen järjestämisestä tai rajata joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Tiedossa olevat muutokset saavutettavuudessa ja liikkumisjärjestelmissä pyritään huomioimaan kaavatyössä osana kokonaisuutta. Kaavatyössä turvataan viihtyisää jalankulkuympäristöä ja pyritään edistämään kiinteistöissä riittäviä polkupyörän säilytysmahdollisuuksia, mikä tukee osaltaan kestävää ja monipuolista liikkumista.

## Mielipiteet

### OAS (koko kantakaupungin alue)

Mielipiteet koko kantakaupunkia koskevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaavatyön rajaukseen Katajanokan osalta, yritysten toimintaedellytyksiin ja maantakerroksen 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. 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 vaadi uusimista. Lisäksi alueella on osin kehittämistä vireillä, jonka yhteydessä yhteensovitetään tavoitteita sekä arvioidaan vaikutuksia. Kaupunkikuvaa ja suojelua koskevien määräysten ohella asemakaavatyö 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. Kaavatasolla 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.

Kirjallisia mielipiteitä nähtävilläolon aikana saapui 4 kpl.

Kaavaluonnos (Kampin alueita ja Leppäsuon kortteli 411)





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

Mielipiteet on otettu huomioon siten, että kaavatyössä tarkastellaan toiminnallisia ja kaupunkikuvallisia ratkaisuja, vaikutuksia, asumisviihtyvyyttä ja muita kysymyksiä sekä rakennusten suojelutarpeita eri tavoitteet yhteensovittaen. Kaavaratkaisulla turvataan yritysten toimintaedellytyksiä ja monipuolista, urbaania kaupunkiympäristöä yleiskaavan määräysten mukaisesti. Kaavaa tarkennetaan kaavaehdotusvaiheessa saatu palaute ja tarkentavat lisätiedot huomioiden.

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. Suojelumääräyksiä pidettiin hyvinä. Mielipiteessä kannatettiin kaavamääräyksiä, jotka edistävät pihojen saattamista asukkaiden viihtyisään käyttöön niin ettei pysäköintiä sallita korttelipihoilla. Suuri osa kantakaupungin asuinpihojen autopaikoista on voimassa olevien kaavojen vastaisia ja kaavaluonnos edellyttää samaa. Asumisviihtyvyyden ja kestävyuden edistämiseksi kaavaluonnos pyrkii myös säilyttämään ja lisäämään kasvillisuutta korttelipihoilla ylikuumenemisen torjumiseksi ja hulevesien hallitsemiseksi kiinteistöjen muutosten 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 asema-kaavan reunaehdot, ympäristön arvot sekä esimerkiksi paloturvallisuus huomioiden.

Lintujen olosuhteita koskien lähtökohtaisesti kaavamuutoksessa 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 kunnallistekniikkaa koskevat tarpeet otetaan huomioon kaavaehdotuksessa.



Osa saaduista mielipiteistä kohdistui kysymyksiin, jotka eivät kuulu kaavoituksen alaisuuteen tai tämän kaavatyön piiriin kuten esimerkiksi kiinteistöjen ylläpito, kaupungin kasvutavoitteet ja täydentävä uudisrakentaminen.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselistuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Väylävirasto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaupunki käynnistää kaupunginhallituksen 26.4.2021 (§ 310) tekemän päätöksen mukaisen maankäytösopimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa. Maankäytösopimuksista neuvotellaan vain niiden kiinteistönomistajien kanssa, joiden kanssa on aiemmin sovittu asiasta poikkeusluvalla tehtyjen muutosten yhteydessä.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Kerttu Kurki-Issakainen, johtava arkkitehti, puhelin: 09 310 37349  
kerttu.kurki-issakainen(a)hel.fi  
Sinikka Lahti, tiimipäällikkö, arkkitehti, puhelin: 09 310 37478  
sinikka.lahti(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 09 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi



07.11.2023

Asia/7

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12874 kartta osa A, päivätty 31.10.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12874 kartta osa B, päivätty 31.10.2023
- 5 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12874 selostus, päivätty 31.10.2023
- 6 Ullakkorakentamisen ohje, 31.10.2023
- 7 Suojelun kuvaliite
- 8 Tilastotiedot
- 9 Vuorovaikutusraportti 23.8.2022 liitteineen

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto  
Kaupunginkanslia tiedoksianto

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 31.10.2023 § 546

Kaupunkiympäristölautakunta 06.09.2022 § 447

Nimistötoimikunta 12.04.2023 § 40

Nimistötoimikunta 11.05.2022 § 36