



## § 276

### V Kampin tonttien 64/5, 15 - 17 ja 24 (Forumín kauppakeskus ja Amos Andersonin museo) asemakaavan muuttaminen (nro 12071)

HEL 2011-002680 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa.

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin nro 64 tonttien nro 5, 15 - 17 ja 24 (tason -6.5 yläpuolella oleva tila, a-b-c-d-e-f rajatulla alueella tonteilla 15, 16 ja 17 tason +9.95 yläpuolella oleva tila) asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 27.9.2011 päivätyn ja 28.2.2012 muutetun piirustuksen nro 12071 mukaisena.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

#### Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12071 kartta, päivätty 27.9.2011, muutettu 28.2.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12071 selostus, päivätty 27.9.2011, muutettu 28.2.2012
- 3 Havainnekuva
- 4 Viitesuunnitelman sisäperspektiivikuva
- 5 Viitesuunnitelman 2. krs pohjakuva
- 6 Viitesuunnitelman 3. krs pohjakuva
- 7 Viitesuunnitelman leikkauskuva
- 8 Viitesuunnitelman julkisivukuva
- 9 Kuvaliite suojelukohteista
- 10 Näkymä Forumín valopihaan
- 11 Näkymä Mannerheimintielle
- 12 Kaavan alapuoliset maanalaiset tilat
- 13 Vuorovaikutusraportti 27.9.2011, täydennetty 28.2.2012
- 14 Osa päätöshistoriaa

#### Otteet

##### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen



hyväksyminen  
Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 13  
Liite 14

Helsingin seudun liikenne -  
kuntayhtymä  
Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Helsingin Energia -liikelaitos

## Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa.

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin nro 64 tonttien nro 5, 15 - 17 ja 24 (tason -6.5 yläpuolella oleva tila, a-b-c-d-e-f rajatulla alueella tonteilla 15, 16 ja 17 tason +9.95 yläpuolella oleva tila) asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 27.9.2011 päivätyn ja 28.2.2012 muutetun piirustuksen nro 12071 mukaisena.

## Tiivistelmä

Kaava-alue sijaitsee Mannerheimintien, Simonkadun ja Yrjönkadun rajaamalla korttelialueella.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Forumin kauppakeskuksen liiketilojen laajentamisen Kukontorin tasolle, varastotiloihin eri kerroksissa sekä toiseen maanalaiseen kerrokseen nykyisen pysäköintikellarin tiloihin. Orientoitavuutta ja yhteyksiä parannetaan.

Yleisen jalankulun yhteyksiä järjestellään uudelleen ja keskeisen lasikatetun valopihan muotoa, ulottuvuutta sekä porrasyhteyksiä uudistetaan. Kukontorin aluetta katetaan nykyistä laajemmin.

Forumien kauppakeskusrakennuksen (tontti 24) uudistamisessa tulee ottaa huomioon sen valopihan ja sisätilan arkkitehtuurin ominaispiirteet. Simonkadun ja Mannerheimintien varren julkisivut, sisäänkäynnit, kulmatorni ja sen aula sekä kadunpuoleisten vesikattojen perusmuodot suojellaan. Valopihan lasiprismakatto, sen terassoituva muotoperiaate sekä pääosa marmori- ja luonnonkivilattioista säilytetään.

Hufvudstadsbladetin talo (Mannerheimintie 18), Capitolin talo (Mannerheimintie 16), Yrjönkatu 23:n rakennus sekä Amos Andersonin museon rakennus (Yrjönkatu 27) on merkitty suojeltaviksi (sr-1).



Näiden arvokkaimmat sisätilat esimerkiksi Capitolin sali aulatiloiineen sekä Mercatorin piha ja Mercatorinkuja portaineen suojellaan.

Tontilla 24 on varaus Pisara-radan lippuhallille ja Pisaran asemalle johtavalle yleiselle koneporras- ja hissiyhteydelle. Valopihan alimmalle tasolle sijoittuvasta lippuhallista on yhteydet katutasolle ja korttelin läpi johtaville yleisen jalankulun väylille ja Kukontorin suuntaan.

Pääosa täydennysrakentamisesta kohdistuu kauppakeskuksen tontille 24. Uudet tilat ulottuvat osittain myös viereisten tonttien alueille. Tämän takia ne on liitetty kaava-alueeseen ja niiden kaavamerkinnyt on päivitetty.

Alueen kokonaiskerrosala on 71 565 m<sup>2</sup>. Uutta liike- ja myymäläkerrosalaa on 6 530 m<sup>2</sup> ja uutta korttelin sisäisen yleisen jalankulun kerrosalaa 3 545 m<sup>2</sup>.

Autopaikat tulee sijoittaa Forumin yleiseen pysäköintilaitokseen (velvoite on yhteensä enintään 246 autopaikkaa). Autopaikkojen velvoitemäärä vähenee 20 paikalla voimassa olevaan kaavaan nähden. Korttelialueelta poistuu 78 autopaikkaa, kun sopimuspysäköintikellari tontilla 24 muutetaan liiketilaksi. Korttelin huoltoliikenne järjestetään maanalaisesti.

## Esittelijä

### Lähtökohdat

#### Päätökset

Helsingin kantakaupungin alittavaksi suunnitellun Pisara-radan yleissuunnitelma ja ympäristövaikutusten arviointi (YVA) on lähetetty lausunnoille keväällä 2011. Kaupunkisuunnittelulautakunta on antanut 26.5.2011 lausunnon yleissuunnitelmasta. Siinä mm. todetaan Kampin keskuksen ja Forumin läheisyyteen maan alle ehdotetusta keskustan asemasta, että koska maanpinnan ja laiturin välillä on yli 50 m:n korkeusero, haittaa on vähennettävä sujuvilla liukuporras- ja hissiyhteyksillä. Nopea hissi laituritason ja Simonkadun välillä olisi mahdollinen Forumin kohdalla.

#### Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on keskustatoimintojen aluetta ja kävelykeskusta-alueita. Alue on määritelty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Tonteilla 5, 15, 16 ja 24 voimassa oleva asemakaava on hyväksytty vuonna 1997 ja tontilla 17 voimassa oleva asemakaava on vahvistettu



vuonna 1982. Kaavoissa tontit on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K).

Kadun varren rakennukset osoitteessa Mannerheimintie 18 ja 16 sekä Yrjönkatu 23 ja 27 (Amos Andersonin museo) on suojeltu merkinnällä sr-2u. Capitolin sali on suojeltu merkinnällä sr-1.

Kaava-alue kuuluu itäosiltaan vuodelta 2004 voimassa olevan keskustan maanalaisen huoltoliikenteen ja pysäköinnin asemakaavan piiriin. Oy Kamppiparkki Ab:n pysäköintilaitoksen voimassa oleva asemakaava vuodelta 1982 ulottuu kaava-alueen alle.

Rakennusoikeutta tontilla 5 on 9 300 k-m<sup>2</sup> (e = 4.75), tontilla 15 on 11340 k-m<sup>2</sup> (e = 3.37), tontilla 17 on 12 700 / 4 420 k-m<sup>2</sup> (e = 3.72), tontilla 24 on 21 260 k-m<sup>2</sup> (e = 4.37) ja tontilla 16 on 3 740 k-m<sup>2</sup> (e = 5.29). Rakennusoikeuden lisäksi yleisen jalankulun tiloja saa olla tonteilla 15 ja 24 yhteensä 2 650 m<sup>2</sup> ja tontilla 17 yhteensä 500 m<sup>2</sup>.

#### Maanomistus

Tontit 5, 15, 17 ja 24 omistaa Ab Mercator Oy ja tontin 16 Föreningen Konstsamfundet.

#### Alueen yleiskuvaus

Forum kauppakeskus sijaitsee Aleksanterinkadun liikekortteleiden ja Kampin keskuksen välisen jalankululiikenteen painopisteessä. Korttelin välittömässä läheisyydessä ovat Stockmannin ja Sokoksen tavaratalot sekä Kampin keskus.

Forum sijaitsee kävelykeskustassa hyvien julkisten liikenneyhteyksien äärellä. Kortteli on rakentunut vilkkaan kauppakadun Mannerheimintien varteen rinteeseen, joka nousee 9 m Yrjönkadulle.

Korttelin läpi johtaa yleisen jalankulun yhteyksiä Mannerheimintieltä Yrjönkadulle ja Simonkadulle sekä Kampin keskuksen ja Asematunnelin suuntaan. Aluetta palvelee Forumin yleinen pysäköintilaitos, josta on suorat hissiyhteydet kauppakeskukseen ja viereisille katualueille.

#### Rakennettu ympäristö

Forum kauppakeskus rakennettiin vuonna 1985 kilpailuvoiton perusteella (arkkitehdit Kaarlo Leppänen, Jaakko Suihkonen ja Kari Hyvärinen) ja sitä on laajennettu useaan otteeseen. Kaupunkikuvassa 1980-luvun osakokonaisuus Mannerheimintien varren tontilla 24 muodostaa maamerkin, joka huipentuu Forumin lasikulmaan. Kauppakeskus käsittää myös korttelissa viereisten rakennusten liikekerrokset.

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



Kauppakeskuksen 1980-luvun arvokkain sisätila muodostuu tontin 24 rakennuksen lasiprismoilla katetusta valopihasta, jonka ylin osa on viherkasvien reunustama. Valopihan marmoriportaat, kerrostasojen messinkiset lasikaiteet ja lattioiden marmori- ja graniittiveitys luovat arvokkaan tunnelman. Valopihassa on Kimmo Kaivannon taideteos "Hopeiset sillat" ja toisen kerroksen tasanteella suihkukaivoveistos "Nereidi".

Mannerheimintie 18:n ja 16:n 1900-luvun vaihteen rakennuksista on säilytetty vain julkisivut ja porrashuoneet. Capitolin Sali on restauroitu alkuperäisen kaltaiseksi, Amos Andersonin museon rakennus on osittain säilynyt alkuperäisessä kunnossa. Yrjönkatu 23:n rakennuksen julkisivut ja porrashuone ovat säilyneet. Mercatorinkuja ja sen varrella oleva katettu sisäpiha on säilytetty.

Yleisten jalankulkuyhteyksien ilmettä leimaa paikoin sokkeloisuus.

Liike- ja myymälätilat sijaitsevat ensimmäisessä maanalaisessa ja kolmessa seuraavassa kerroksessa, joista ylin sijaitsee Kukontorilla. Kauppakeskuksen ylemmissä kerroksissa sijaitsee toimistotiloja. Kauppakeskuksen pääsisäänkäynnit sijaitsevat tontilla 24 Simonkadulla ja Mannerheimintiellä.

Kauppakeskukseen on käynti myös Mannerheimintieltä Mercatorinkujan kautta, Mannerheimintien suuntaisesti Aktian talon kautta, Kampin ja Asematunnelin suunnalta sisäisen, osittain maanalaisen jalankulkuyhteyden kautta, Simonkadulta Maalaistentalon ja Koiton talon kautta sekä Yrjönkadun suunnalta Yrjönkäytävän, Amoksenkäytävän, Mercatorinkujan ja Kukontorin kautta. Forumin pysäköintilaitoksesta on hissiyhteys kerrokseen ja Kukontorille.

Samassa korttelissa Mannerheimintie 14:ssä sijaitsee Aktian talo, Simonkatu 6:ssa Maalaistentalo, Simonkatu 8:ssa Koiton talo, Yrjönkatu 25:ssä asuinkerrostalo, jonka katutasossa on liiketiloja, Yrjönkatu 21b:ssä Yrjönkadun uimahalli ja muita urheilutiloja, Yrjönkatu 21a:ssa asuin- ja toimistotalo, jonka katutasossa on liiketiloja.

Maanalaiset tilat, yhdyskuntatekninen huolto, maaperä ja ympäristöhäiriöt

Forumien pysäköintilaitos/väestönsuoja on kalliossa korttelin lounaisosassa. Stockmannin pysäköintilaitos on Mannerheimintien alapuolella kalliossa. Jalankulkutunneli Forumien pysäköintilaitoksesta Stockmannille on Kalevankadun ja Mannerheimintien alla. Jalankulkutunneli on myös Forumista Kampin keskukseen Yrjönkadun alla sekä Forumista Sokokseen Mannerheimintein alapuolella. MTK:n laitetila on Simonkatu 6:n alapuolella.



Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkostojen piirissä. Alue on kovapohjaista kitkamaata ja kalliota. Pääosin hiekka- ja sorakerrokset on poistettu. Rakennukset on perustettu kallion varaan pilareilla tai perusmuureilla.

Kortteli sijaitsee ydinkeskustan vilkkaasti liikennöityjen Mannerheimintien ja Simonkadun varrella.

#### Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on turvata keskustan elinvoimaisuutta, parantaa kaupunkiympäristöä ja keskustan jalankulun yhteyksiä ja olosuhteita sekä suojella arvokasta rakennuskantaa. Keskustan hyvien yhteyksien vyöhykkeellä sijaitsevaa kiinteistökokonaisuutta kehitetään ja laajennetaan olemassa olevan rakennuskannan puitteissa ja alueelle luodaan edellytyksiä uusille palveluille.

Tavoitteena on myös pysäköinnin keskittäminen yleiseen pysäköintilaitokseen ja kaava-alueen huoltoliikenteen järjestäminen maanalaisesti.

Tavoitteena on joukkoliikenteen terminaalien jalankulkyhteyksien parantaminen ja varautuminen suunnitteilla olevan maanalaisen Pisara-rautatien keskusta-asemalle johtavan yhden yleisösisäänkäynnin sijoittamiseen korttelin keskiosaan.

#### Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksessa Forumin kauppakeskuksen liiketiloja laajennetaan (yhteensä 6 530 k-m<sup>2</sup>). Myös yleisen jalankulun alueet korttelin sisällä lisääntyvät (3 545 k-m<sup>2</sup>). Laajeneminen tapahtuu Kukontorin tasolla, varastotiloissa eri kerroksissa sekä toisen maanalaisen kerroksen nykyisen pysäköintikellarin tiloissa. Forumin keskeisen valopihan muotoa ja porrasyhteyksiä uudistetaan. Valopihaa ulotetaan yksi kerros alaspäin. Samalla kauppakeskuksen sisätilojen ilmettä uudistetaan.

Kaava-alueelle tulee muodostaa sujuvat ja riittävän väljät yleisen jalankulun yhteydet korttelin läpi sekä yhteydet korttelin kautta joukkoliikenneterminaaleihin ja pysäkeille.

Orientoitavuutta ja kauppakeskuksen pysty-yhteyksiä parannetaan, kuten myös korttelin läpi joukkoliikenteen terminaalien suuntaan johtavia sisäisiä jalankulun reittejä. Pääosa täydennysrakentamisesta kohdistuu kauppakeskuksen tontille 24. Uudet tilat ulottuvat osittain myös viereisten tonttien alueille. Tämän takia ne on liitetty kaava-alueeseen ja niiden kaavamerkinnot on päivitetty.



## Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

Tontit on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi (K).

Jalankulun perustasoihin liittyvät tilat on varattava myymälä-, tarjoilu- ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Liiketilat on osittain valaistava luonnonvalolla tai avattava yleiseen jalankulun tilaan.

## Rakennusoikeus

Kaava-alueen rakennusoikeus on 71 565 k-m<sup>2</sup>, josta maanalaista rakennusoikeutta on 19 223 k-m<sup>2</sup> ja katettujen yleisten jalankulkuväylien rakennusoikeutta 6 695 k-m<sup>2</sup>. Uutta rakennusoikeutta on yhteensä 10 075 k-m<sup>2</sup> (uutta liiketilaa 6 530 k-m<sup>2</sup> ja uutta yjk-aluetta 3 545 k-m<sup>2</sup>).

Tontilla 24 rakennusoikeus on 29 820 k-m<sup>2</sup> (e = 6.1), josta maanalaista rakennusoikeutta on 6 630 k-m<sup>2</sup> ja katettua yleistä jalankulkuväylää 4530 k-m<sup>2</sup>.

Tontilla 17 rakennusoikeus on 13 425 k-m<sup>2</sup> (e = 3.9), josta maanalaista rakennusoikeutta on 3 095 k-m<sup>2</sup> ja katettua yleistä jalankulkuväylää 365 k-m<sup>2</sup>.

Tontilla 16 rakennusoikeus on 3 740 k-m<sup>2</sup> (e = 5.3), josta maanalaista rakennusoikeutta on 528 k-m<sup>2</sup>. Tontilla 5 rakennusoikeus on 9 295 k-m<sup>2</sup> (e = 4.7), josta maanalaista rakennusoikeutta on 3 095 k-m<sup>2</sup> ja katettua yleistä jalankulkuväylää 530 k-m<sup>2</sup>.

Tontilla 15 rakennusoikeus on 15 285 k-m<sup>2</sup> (e = 4.5), josta maanalaista rakennusoikeutta on 8 475 k-m<sup>2</sup> ja katettua yleistä jalankulkuväylää 1270 k-m<sup>2</sup>.

## Rakennuskorkeudet ja rakennusalat

Rakennustoimenpiteet tapahtuvat olemassa olevien rakennusten korkeusasemien puitteissa. Forum-valopihan ympärille muodostetaan uusi liikekerros Kukontorin atriumpihan tasoon. Samalla rakennusaloja laajennetaan ja nykyisen lasiprismakaton korkeusasemaa korotetaan.

## Rakennussuojelu

Hufvudstadsbladetin talo (Mannerheimintie 18), Capitolin talo (Mannerheimintie 16), Yrjönkatu 23:n rakennus ja Amos Andersonin museon rakennus (Yrjönkatu 27) on merkitty suojeltaviksi arvokkaine sisätiloineen (sr-1).

## Tontin 24 rakennuksen katujulkisivun suojelu ja ominaispiirteiden säilyttäminen



Tontin 24 Forumin kauppakeskuksen Mannerheimintien ja Simonkadun varren julkisivujen kaupunkikuvallinen ilme, jäsenitys, sisäänkäynnit, kulmatorni ja sen korkea aulatila, julkisivumateriaalit sekä vesikaton muoto tulee säilyttää (sr-j-merkintä). Forumin kulmatornin kohdalle saa avata uuden sisäänkäynnin katutasossa keskusaulaan. Mahdolliset muutokset tulee tehdä ottaen huomioon suojeltavan julkisivun arkkitehtuuri ja materiaalit.

Tontin 24 Forumin valopihan alkuperäinen lasiprismakatto (vk1) ja sen rakenteiden ominaispiirteet tulee säilyttää. Valokatteen korkeusasemaa saa korottaa. Valoaukon alapuolista avointa sisätilaa ei saa pienentää erillisillä rakenteilla. Valopihaa saa ulottaa tasoon -1.2 saakka.

Tonteilla 15 ja 24 kerrostasojen nykyiset marmori- ja luonnonkivilattiat tulee pääosin säilyttää. Uusien lattiapintojen tulee olla vastaavaa laatutasoa. Forumin valopihan ja alkuperäisten jalankulkutilojen sekä näyteikkunaseinien ja -rakenteiden luonne on otettava huomioon suunnittelussa.

Forumien kauppakeskuksen kadunpuoleiset sisäänkäyntialueet on suunniteltava läpinäkyviksi lasiseinin siten, että valopiha hahmottuu kadulta käsin alkuperäisen suunnitelman tapaan.

Valoaukkoa tulee reunustaa ympärikiertävät kävelytasot. Kerroksista tulee olla suora näköyhteys valopihaan lasikaiteen läpi ilman kaidetta korkeampia seinärakenteita. Forumien valopihan muoto ja avara sisätila tulee käsitellä arkkitehtonisesti yhtenäisenä kokonaisuutena.

## Kaupunkikuva

Kaikkiin jalankulun perustasoihin; katuihin ja sisäisiin jalankulkuväyliin sekä pihoihin liittyvät julkisivut on käsiteltävä myymälänäyteikkunajulkisivuina.

Tonttien 15 ja 24 korttelin keskiosan uudisrakentaminen tulee suunnitella siten, että korttelista muodostuu kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen kokonaisuus. Rakentaminen tulee sovittaa suojeltaviin rakennuksiin ja muihin ympäröiviin rakennuksiin. Uudisrakentamisen julkisivujen tulee olla materiaaleiltaan korkealuokkaisia. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon korttelin pihanäkymät.

Ylimpien kattokerrosten, ilmastointikonehuoneiden ja lasikatteiden kaupunkikuvassa ja korttelin sisäosien piholla ja jalankulkutiloissa näkyvät rakenteet ja seinäpinnat on käsiteltävä osana rakennuksen arkkitehtuuria. Ne tulee sovittaa suojeltaviin rakennuksiin ja kaupunkinäkyymiin.





## Yleisen jalankulun väylät ja pihat

Kortteliin tulee muodostaa seuraavat yleisen jalankulun yhteydet:

Pisara-radan asemalta korttelin kautta Mannerheimintien alittavaan jalankulkutunneliin sekä korttelin läpi ympäröiville katualueille eri jalankulkutasoille.

Kampin joukkoliikenneterminaaleista korttelin läpi ympäröiville katualueille sekä Mannerheimintien alittavaan jalankulkutunneliin.

Korttelin läpi eri jalankulkutasoille tulee muodostaa yleisen jalankulun yhteydet Mannerheimintien, Yrjönkadun, Simonkadun ja Kalevankadun välille.

Yleisten jalankulkuväylien suunnittelussa tulee ottaa huomioon se, että väylät palvelevat läpikulkua ja joukkoliikenteen jalankulkua täydentäen kaupungin jalankulkuverkkoa.

Kaikkien jalankulkureittien tulee olla sujuvia, helposti suunnistettavia ja esteettä. Vaihtoehtoinen pääreitistä poikkeava esteetön reitti tulee olla selkeästi havaittavissa.

Yleisen jalankulkuväylän vapaan esteettömän leveyden tulee olla pääosin vähintään 5 m.

Yleisten jalankulun väylien ja aukiomaisten tilojen tulee olla laatutasoltaan korkeatasoisia ja väriykseltään vaaleita. Myymälöiden julkisivujen tulee olla lasia ja läpinäkyviä eikä niitä saa peittää umpinaisilla seinärakenteilla.

Yleisen jalankulun alueiden ja pääreittien orientoitavuutta tulee korostaa valaistuksella ja alakattojen vaalealla käsittelyllä.

## Puolijulkiset sisätilat

Korttelin puolijulkisista sisätiloista, niiden julkisivuista, pintamateriaaleista ja yksityiskohdista tulee laatia hyväksyttävä yleissuunnitelma ennen rakennusluvan myöntämistä.

Korttelin puolijulkisten sisätilojen sijoittumisesta, tilan jakautumisesta eri käyttötarkoituksiin ja sen kalustamisesta tulee laatia hyväksyttävä yleissuunnitelma ennen rakennusluvan myöntämistä.

## Valaistus, opastus ja mainokset

Korttelialueelle on laadittava valaistuksen, joukkoliikenteen ja muun opastuksen sekä mainoskalusteiden kokonaissuunnitelmat, jotka tulee sovittaa toisiinsa sekä osaksi julkisen kaupunkitilan ja valaistuksen suunnitelmia.



## Liikenne

Autopaikat tulee sijoittaa Forumin yleiseen pysäköintilaitokseen. Autopaikkavelvoite on tonteilla 5, 15, 17 ja 24 enintään 1 autopaikka/200 k-m<sup>2</sup> myymäläkerrosalaa ja enintään 1 autopaikka/500 k-m<sup>2</sup> ravintola- ja toimistokerrosalaa kohti, tontilla 16 velvoite on enintään 10 autopaikkaa (velvoite on yhteensä 246 autopaikkaa). Autopaikkojen velvoitemäärä vähenee 20 paikalla voimassa olevaan kaavaan nähden. Siinä velvoite on 1 autopaikka/150 k-m<sup>2</sup> myymäläkerrosalaa ja 1 autopaikka/350 k-m<sup>2</sup> toimistokerrosalaa (yhteensä 266 autopaikkaa). Korttelialueelta poistuu 78 autopaikkaa, kun sopimuspysäköintikellari tontilla 24 muutetaan liiketilaksi. Autopaikkoja ei saa sijoittaa tonteille eikä pihuille. Huoltoliikenne tulee järjestää maanalaisesti.

## Pisara-rautatie

Tontilla 24 kaava-alueen alapuolella on tilavaraus maanalaista rautatiealuetta ja asemaa sekä niiden vaatimaa suojavyöhykettä varten (Pisara-radnan asema on noin tasolla -45). Tontille 24 tulee voida rakentaa Pisara-radnan lippuhalli ja Pisaran asemalle johtava yleinen koneporras- ja hissiyhteys.

Tontilla 24 tasolle -1.2 tulee varata 250 k-m<sup>2</sup>:n alue Pisara-radnan lippuhallia ja koneportaan ylöstuloa varten ja 400 k-m<sup>2</sup>:n alue lippuhalliin johtavaa yleisen jalankulun aluetta varten. Lippuhallin, koneportaan ja yleisen jalankulun alueita saa käyttää myymälätilana toistaiseksi kunnes Pisara-radnan keskusta-asema ja sen yhteys tontille 24 toteutetaan.

## Yleiset varotoimet

Tonteilla 15, 16 ja 17 merkinnällä a-b-c-d-e-f rajatulla Forumin pysäköintilaitoksen alueella saa suorittaa louhintaa ja ulottaa rakenteita alintaan tasoon +9.95. Muilta osin kaava-alueella saa suorittaa louhintaa ja ulottaa rakenteita alintaan tasoon -6.5. Tämän tason alapuolelle saa rakentaa Pisara-aseman yhteyden ja väestönsuojaan johtavia poistumisteitä.

Rakentamisessa ja louhinnassa on otettava huomioon kaava-alueen alapuolisten maanalaisten tilojen suojavyöhykkeet. Rakentaminen ei saa aiheuttaa vahinkoa rakennuksille, maanalaisille tiloille, rakenteille, kaduille tai kunnallistekniikan verkostoille.

## Yleiset rajaseinämääräykset ja pelastusturvallisuus

Alueet on suunniteltava ja rakennettava siten, että rajaseiniä vastaava pelastusturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.



Ennen tontinrajat ylittävän hankekokonaisuuden tai sen osan rakennusluvan myöntämistä tulee hakijan laatia pelastusturvallisuusselvitys myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta koko toimenpiteen tosiasialliselta vaikutusalueelta.

Ennen rakennusluvan myöntämistä hakijan tulee laatia laskelma korttelin läpi kulkevista joukkoliikenneterminaalien käyttäjämääristä ja arvioituista kauppakeskuksen käyttäjämääristä. Niiden pohjalta hakijan tulee laatia hyväksyttävät tekniset selvitykset ja suunnitelmat uloskäytävistä, savunpoistosta ja turvallisuusjärjestelyistä.

#### Palvelut

Kohteeseen rakennetaan lisää ravintola- ja myymälätilojen sekä yleisen jalankulun alueiden ja yhteyksien kerrosalaa. Forum säilyttää asemansa monipuolisena asiakaspalvelujen alueena keskustan ja joukkoliikenteen jalankulkuväylien painopisteessä.

#### Yhdyskuntatekninen huolto

Alue liitetään olemassa oleviin yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin.

#### Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Alue on kallioista ja rakentaminen edellyttää louhintaa. Alueella ei ole tiedossa maaperän pilaantuneisuutta.

#### Ympäristöhäiriöt

Uusien ilmastointilaitteiden sijoituksessa ja äänentasoissa tulee ottaa huomioon, että tontin 7 asuinrakennuksen ikkunat ja pihatilat avautuvat korttelin keskeiseen sisäpihaan.

#### Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Asemakaavan muutos vaikuttaa vähäisästi ympäröivään kaupunkitilaan, koska lisärakentaminen tapahtuu korttelin sisäosissa ja sijoittuu paljolti alueen rinnemaastoon maanalaisiin tiloihin eikä siten näy kaupunkikuvassa eikä haittaa korttelin ympärillä olevaa kaupunkia ja toimintaa.

Korttelin keskeinen sisäpiha, Kukontori, vilkastuu kun ravintolatoiminta ulkotarjoilualueineen keskitetään Kukontorin tasoon. Ravintolapalveluiden uusi sijainti parantaa niitten laatua ja alueen käyttöä. Kaavan toteuttaminen lisää palveluja ydinkeskustan alueella ja mahdollistaa ravintolapalvelujen parempaa sijoittumista valoisan suojaisan Kukontorin alueelle. Kaava turvaa korttelin kerroksellisen



rakennuskannan ja kauppakeskuksen 1980-luvun ilmeen ja ominaispiirteiden osittaisen säilymisen.

Yleisten jalankulkuyhteyksien orientoitavuutta korttelissa selkiytetään ja mahdollistetaan yhteys tulevan Pisara-radnan keskusta-asemalle. Varautuminen Pisara-radnan aseman yhden yleisösisäänkäynnin johtamiseen kortteliin tukee joukkoliikenteen saavutettavuutta keskustassa ja Mannerheimintien länsipuolella. Parantamalla korttelin orientoitavuutta, ylläpitämällä korttelin sisäisiä yleisen jalankulun esteettämiä yhteyksiä lisätään ihmisten turvallisuuden tunnetta ja helpotetaan ihmisten liikkumista ydinkeskustan alueella. Maanalainen huoltoliikenne ja pysäköinti tukevat kävelykeskustatavoitetta.

Kauppakeskuksen lisärakentaminen ei aiheuta yhdyskuntataloudellisia kustannuksia kaupungille. Pisara-radasta tehdään erillinen asemakaavan muutos, jonka yhteydessä tutkitaan ylösnousujen paikat tarkemmin. Kustannustenjako on jatkosuunnittelun asia. Radan rahoitusvastuu on valtiolla.

#### Toteutus

Rakennustyöt on tarkoitus aloittaa vaiheittain vuonna 2012. Rakennustöiden on arvioitu kestävän 3 - 4 vuotta.

#### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Tonttien 5, 15, 17 ja 24 omistaja on 13.4.2010 hakenut asemakaavan muuttamista siten, että olemassa olevaa kauppakeskus Forumia voidaan laajentaa nykyisiin kellarin sopimuspysäköintiloihin ja eri kerrosten varastotiloihin sekä kattamalla osittain Kukontorin alue. Tontin 64/2 omistaja on 11.8.2010 hakenut asemakaavan muuttamista siten, että olemassa oleva Maalaistentalon rakennusta voidaan korttelipihan puolella laajentaa toimistokerroksilla. Amos Andersonin museon tontti 16 on lisätty asemakaavan muutokseen autopaikkajärjestelyjen takia kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 25.8.2010).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja muu valmisteluaineisto on ollut nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja info- ja näyttelytila Laiturilla 1.-22.9.2010.

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2011 kaavoituskatsauksessa.



Kaava-aluetta laajennettiin Amos Andersonin museon tontin 16 autopaikkajärjestelyjen takia. Asiasta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 28.3.2011).

Asemakaavan muutosluonnos, tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja muu valmisteluaineisto ovat olleet nähtävänä kaupungintalolla, kaupunkisuunnitteluvirastossa ja info- ja näyttelytila Laiturilla 13.4.–4.5.2011 ja viraston internetsivuilla.

Maalaistentalo Oy on ilmoittanut kirjeellä (1.4.2011), että se peruuttaa 11.8.2010 päivätyn asemakaavan muutoshakemuksen tontille 2.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaistyötä Liikenneviraston, liikennelaitos -liikelaitoksen, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän, kaupunginmuseon, ympäristökeskuksen, rakennusviraston ja rakennusvalvontaviraston kanssa.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat Forumin 1980-luvun kauppakeskuksen sisätilan arvottamiseen ja suojeluarvoihin, ominaispiirteisiin, kerroksellisuuteen, yleisen jalankulun selkeyttämiseen, rakentamisen aikaisiin jalankulkujärjestelyihin, raitiotieliikenteen johdinten ynnä muiden laitteiden asemointiin ja toimintaan, mahdollisiin nouseviin melukriteereihin ja mahdollisen tulevan Pisaran liityntätunnelin rakentamiskustannusten jakoon.

Kaupunginmuseo kehotti osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamassaan kannanotossa tekemään rakennuksesta inventoinnin. Kaupunginmuseo esitti kannanotossaan asemakaavan muutosluonnoksesta, että siinä esitetyt suojelumerkinnot ovat asianmukaiset lukuun ottamatta Forumin kauppakeskuksen sisätiloja. Kauppakeskuksen alkuperäiselle keskusaulalle ja sen ominaispiirteille tulisi antaa kaavassa suojelumerkintä ja sopiva suojelumääräys. Forumin rakennushistoriaselvitystä kaupunginmuseo pitää riittämättömänä, sillä työn tulee olla suunnittelua ohjaava, ei suunnittelun ratkaisuja selvittävä.

Liikennevirasto totesi, että kaavamuutokseen sisältyvä jalankulku yhteyden varaus kauppakeskuksesta mahdollisen tulevan Pisara-radan laituritasolle ei ole välttämätön radan kannalta ja se pitää siten rahoittaa jonkin muun kuin Liikenneviraston toimesta.

Liikennelaitos -liikelaitos kannatti kaavamuutosta. Alueen kaavoituksessa on otettava huomioon raitioradan vaikutukset



ympäristöön sekä rakentamisen aikaiset matkustajien turvalliset järjestelyt. Kaavoittamisesta ei saa aiheutua melutason alentamisvaikutuksia.

Rakennusvirastolla ei ollut kaavamuutokseen huomautettavaa ja se totesi, että jalankulku on väliaikaisesti mahdollista ohjata vaihtoehtoisille reiteille katualueille. Rakentamisen aikaiset haitat jäänevät lieviksi.

Ympäristökeskuksella ei ollut huomauttamista kummastakaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ei ollut huomautettavaa muutoksesta.

#### Kannanottojen johdosta tehdyt muutokset

Hakija on laatinut tarkistetun Forumin rakennushistoriaselvityksen yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Keskiaulan lasiprismakatto säilytetään kaavamääräyksellä. Samoin säilytetään valopihan alkuperäinen suunnitteluperiaate, jossa valopihan ympäri pääsee liikkumaan. Palaute on otettu huomioon myös vanhojen suojeltavien rakennusten asemakaavamääräyksissä.

Kaava sisältää Pisaran asemalle johtavan porras- ja hissiyhteyksivarauksen tontille 24 tasolle -1.20. Pisara-radalle ja sen asemille laaditaan erillinen maanalainen asemakaavan muutos, jonka yhteydessä tutkitaan ylösnousujen paikat ja muut niihin liittyvät kysymykset tarkemmin. Pisaran yleissuunnitelmaa koskevassa kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunnossa (26.5.2011) todetaan, että Pisara-radan keskustan asema sijaitsee rakennettujen kortteleiden läheisyydessä Kampin keskuksen ja Forumin välissä. Tämä on kaupunkijunien käyttäjien kannalta tärkeä myönteinen asia. Maanpinnan ja laiturin välillä on kuitenkin yli 50 m:n korkeusero, minkä haittaa on vähennettävä sujuvilla liukuporras- ja hissiyhteyksillä. Nopea hissi laituritason ja Simonkadun välillä olisi mahdollinen Forumin kohdalla.

Keskustan aseman jalankulkuyhteyksien lopulliset ratkaisut edellyttävät vielä aikaa vieviä neuvotteluja kiinteistöjen omistajien kanssa ja vaihtoehtojen suunnittelua.

Simonkadun ja Mannerheimintien puoleisiin julkisivuihin ei tule muutoksia. Kauppakeskus on tarkoitus pitää auki rakentamisen aikana. Näin ympäröivät kadut ja jalkakäytävät pysyvät kuljettavina myös toteutuksen aikana. Jatkosuunnittelun ja rakentamisen edetessä ollaan yhteydessä liikennelaitos -liikelaitokseen.



Vuorovaikutusraportissa on selostettu tarkemmin kannanotot, mielipiteet, kansalaisaloite ja kirje sekä vastineet niihin.

#### Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä tarkistetusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 2 mielipidettä ja 1 muutoshakemuksen peruutus. Kaavamuutosluonnoksesta jätettiin 1 mielipide. Tähän on liitetty myös 1 kansalaisaloite.

Mielipiteet kohdistuivat mahdollisuuteen toteuttaa kaava osina, suojelukysymyksiin, Forumin 1980-luvun toteutuksen tekijänoikeuksiin, Pisaraan liittymiseen, jalankulun ja opastuksen selkeyteen sekä työmaa-aikaisiin järjestelyihin.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että tarkistettuun osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on tehty lisäys, että kaava voidaan toteuttaa vaiheittain. Lasiprismakatto suojellaan. Kerroksellisen rakennuskannan suojelumääräyksiä on tarkennettu.

Vuorovaikutusraportissa selostetaan yksityiskohtaisemmin viranomaisten kannanotot ja mielipiteet sekä vastineet niihin.

#### Ehdotuksen nähtävilläolo ja lausunnot

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 21.10.–21.11.2011. Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Liikennevirasto, kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, kaupunginmuseon johtokunta, rakennuslautakunta, liikennelaitos -liikelaitos, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, ympäristölautakunta, pelastuslautakunta ja Helsingin Energia -liikelaitos. Helsingin Energia -liikelaitos on puhelimitse ilmoittanut, ettei sillä ole ehdotukseen huomautettavaa.

Viranomaisten kannanotot kohdistuvat Forumin 1980-luvun kauppakeskuksen sisävalopihan määräyksiin, paloturvallisuuteen, esteettömyyteen, pyöräpaikkojen sijoittamiseen Kukontorille, yleisten jalankulkuyhteyksien sujuvaan liittymiseen Kampin suuntaan, Pisararadan yhteyksiin, raitiotieliikenteen huomioon ottamiseen muutoksen yhteydessä sekä joidenkin asemakaavamääräysten tarkentamiseen. Kaupunginmuseon johtokunta ei puolla asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä Forumin kauppakeskuksen tontin 24 osalta.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen mielestä asemakaava on hyvin laadittu ja siinä on asemakaavamääräyksiä



huolehdittu riittävästi ominaispiirteiden säilyttämisestä ja kaupunkikuvasta. Muutoshanke kehittää kaupallisia palveluja keskustatoimintojen alueella ja kaavassa on otettu huomioon Pisara-radan tilavaraus.

Lausunnot ja vastineet niihin on selostettu tarkemmin vuorovaikutusraportissa.

#### Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotukseen on lausuntojen johdosta lisätty määräys esteettömyyssuunnitelman laatimisesta ja pyöräpaikkojen sijoittamisesta asiakkaita varten Kukontorille. Määräyksiin pelastusturvallisuudesta on lisätty maininta paloturvallisuudesta. Määräyksiä korttelin puolijulkisesta sisätilasta on täsmennetty. Jatkosuunnittelun johdosta on lisätty määräys autopaikkojen vähimmäismäärästä ja siitä, että yjk-kerrosala ei aiheuta autopaikkavelvollisuutta. Tehdyt muutokset on selostettu tarkemmin asemakaavan selostuksessa. Lisäksi kaavamääräyksiin ja kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia. Kukontorin kohdalta tontilla 15 on poistettu valokatteen merkintä. Tontin 5 rakennusalalle on merkitty uusi valokatteen vk2-merkintä. Valokatetta koskeva muutos on pohjakartan virheestä johtuva tekninen korjaus.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kaupunginhallitus toteaa lopuksi, että se hyväksyi 19.12.2011 Ab Mercator Oy:n kanssa 14.12.2011 ehdollisesti allekirjoitetun maankäytösopimuksen.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

#### Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12071 kartta, päivätty 27.9.2011, muutettu 28.2.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12071 selostus, päivätty 27.9.2011, muutettu 28.2.2012
- 3 Havainnekuva
- 4 Viitesuunnitelman sisäperspektiivikuva
- 5 Viitesuunnitelman 2. krs pohjakuva
- 6 Viitesuunnitelman 3. krs pohjakuva
- 7 Viitesuunnitelman leikkauskuva





19.03.2012

Kaj/2

- 8 Viitesuunnitelman julkisivukuva
- 9 Kuvaliite suojelukohteista
- 10 Näkymä Forumin valopihaan
- 11 Näkymä Mannerheimintielle
- 12 Kaavan alapuoliset maanalaiset tilat
- 13 Vuorovaikutusraportti 27.9.2011, täydennetty 28.2.2012
- 14 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva
- 2 Sopimus

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 13  
Liite 14

Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymä  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Helsingin Energia -liikelaitos

## Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Rakennuslautakunta  
Kaupunginmuseon johtokunta  
Pelastuslautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Ympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunginmuseon johtokunta 13.12.2011 § 82

HEL 2011-002680 T 10 03 03

Päätös



Helsingin kaupunginmuseon johtokunta päätti antaa asemakaavan muutosluonnoksesta seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupunginmuseo on aiemmin lausunut asemakaavan muutosluonnoksesta (4.5.2011). Lausunnossaan kaupunginmuseo esitti, että Forumin kauppakeskuksen rakentamisajankohta ja sen olennaisimmat piirteet tulisivat jatkossakin säilyä. Forumin keskusaulan muoto, aulan yläpuolinen lasiprismakatto, liukuportaan vieressä nouseva monumentaalinen porras, taideteokset, laadukkaat materiaalit mm. marmori lattioissa sekä runsaat kasviaiheet ylätasanteella ovat kaupunginmuseon näkemyksen mukaan Forumin ominaispiirteitä. Alkuperäiset ominaispiirteet tulee huomioida asemakaavan muutoksessa ja rakennussuunnittelussa antamalla niille suojelumerkintä ja soveltuva suojelumääräys. Kaavaehdotuksessa museon näkemystä ei ole otettu huomioon. Asemakaavan muutosehdotuksessa on annettu suojelumerkintä Forumin julkisivulle, mutta sisätiloja ei ole suojeltu. Lasiprismakatolle on merkitty säilytettävän lasikatteen rakennusala, mutta valokatteen korkeusasemaa saa korottaa. Lisäksi on määrätty, että Forumin valopihan ja alkuperäisten jalankulkutilojen sekä näyteikkunaseinien ja -rakenteiden luonne on otettava huomioon suunnittelussa. Nämä määräykset eivät museon mielestä ole riittäviä turvaamaan sisätilan ja Forumin ominaispiirteiden säilymistä.

Kaava-aineistossa esitetyistä, arkkitehtitoimisto Sarcin laatimista viitesuunnitelmista käy ilmi, millä tavalla Forumin sisätiloja halutaan tulevaisuudessa muuttaa. Nyt esillä oleva asemakaavan muutosehdotus mahdollistaisi muutokset.

Kaupunginmuseon johtokunta katsoo, että asemakaavassa tulee antaa Forumin keskusaulalle suojelumerkintä ja soveltuva suojelumääräys, sillä muuten tilan rakentamisajankohdan ja arkkitehtuurin arvokkaat ominaispiirteet ovat vaarassa kadota. Forumin osalta kaupunginmuseon johtokunta ei puolla asemakaavan muutosehdotusta.

Muita rakennuksia koskevat suojelumerkinnät ja -määräykset ovat asianmukaisia.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Anne Mäkinen

Lisätiedot

Johanna Björkman, tutkija, puhelin: +358 9 310 36473  
johanna.bjorkman(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 29.11.2011 § 651



HEL 2011-002680 T 10 03 03

### Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Kaavamuutoksessa tulisi tutkia tarkemmin pyöräpysäköintipaikkojen sijaintia ja riittävyyttä. Pyöräpysäköinnin tulee vastata Kukontorin muuttuvaa ympäristöä. Tällä hetkellä Kukontorilla on liian vähän pyöräpaikkoja ja niiden sijoittelu on sattumanvaraista.

Rakennusvirastolle ei aiheudu kustannuksia asemakaavan muutosehdotuksen johdosta.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

### Käsittely

29.11.2011 Ehdotuksen mukaan

Jaakko Haapanen: Päätösehdotuksen toisen kappaleen ensimmäisestä virkkeestä poistetaan sana "nykyisten". Päätösehdotuksen neljännen kappaleen loppuun lisätään "edellä esitetyin huomautuksin."

### Esittelijä

va. kaupunginarkkitehti  
Jaakko Haapanen

### Lisätiedot

Jaakko Haapanen, va. kaupunginarkkitehti, puhelin: 310 38607  
jaakko.haapanen(a)hel.fi  
Jylhänlehto Marko, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
marko.jylhanlehto(a)hel.fi  
Kiiskinen Anu, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419  
anu.kiiskinen(a)hel.fi

### Ympäristölautakunta 22.11.2011 § 338

HEL 2011-002680 T 10 03 03

### Päätös

Ympäristölautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta.

### Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund



19.03.2012

Kaj/2

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517  
eeva.pitkanen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 22.11.2011 § 133

HEL 2011-002680 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti antaa asiasta seuraavan lausunnon:

Tontille 24 tulee kaavaehdotuksen mukaan 29 metriä korkea valopiha. Kaavamääräys, jonka mukaan kerroksia ei saa erottaa kaidetta korkeammalla rakenteella valopihasta, estää kerrosten erottamisen valopihasta palo- tai savuosastoivilla rakenteilla, joka voi olla tarpeellista kohteen riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

Tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle.

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Kari Lehtokangas

Lisätiedot

Raila Hoivanen, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31233  
raila.hoivanen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 17.11.2011 § 551

HEL 2011-002680 T 10 03 03

Kiinteistökartta F3 T2, Forumin kauppakeskus

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin nro 64 tontteja nrot 5, 15, 16, 17 ja 24 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12071 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt Forumin kauppakeskuksen tonttien nrot 5, 15, 17 ja 24 omistaja Ab Mercator Oy ja Amos Andersonin museon tontin nro 16 omistaja Föreningen Konstsamfundet.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mm. turvata keskustan elinvoimaisuutta, parantaa kaupunkiympäristöä ja keskustan jalankulun



yhteyksiä sekä suojella arvokas rakennuskanta.

Uutta liike- ja myymäläkerrosalaa Forumin kauppakeskuksen tonteille tulee 6 530 k-m<sup>2</sup> ja se sijoittuu Kukontorin tasolle, varastotiloihin eri kerroksissa sekä toiseen maanalaiseen kerrokseen nykyisen pysäköintikellarin tiloihin. Uutta korttelin sisäisen yleisen jalankulun kerrosalaa on 3 545 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamuutos korottaa Ab Mercator Oy:n omistamien Forumin kauppakeskuksen tonttien 4064/5, 15, 17 ja 24 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tonttien omistajan kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin Ab Mercator Oy:n kanssa on tehty sopimus.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36471  
esko.patrikainen(a)hel.fi  
Tuuttila Juhani, osastopäällikkö, puhelin: 310 36445  
juhani.tuuttila(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.09.2011 § 306

HEL 2011-002680 T 10 03 03

Ksv 0888\_4, Forumin kauppakeskus, karttaruutu G3 T52/73

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 27.9.2011 päivätyn 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 64 tonttien 5,15,16,17 ja 24 (tason -6.5 yläpuolella oleva tila, a-b-c-d-e-f rajatulla alueella tonteilla 15,16 ja 17 tason +9.95 yläpuolella oleva tila) asemakaavan muutosehdotuksen nro 12071 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että



19.03.2012

- asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti

Lisäksi lautakunta päätti

- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Päätöksen jakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus (Kaj-rooteli/ \*\*\*\*\*)
- laskutus (Halke hallintopalvelut/ \*\*\*\*\*)
- laskutus (Ksv hallinto-osasto/ \*\*\*\*\*)

Esittelijä

virastopäällikkö  
Tuomas Rajajärvi

Lisätiedot

Kajsa Lybeck, arkkitehti, puhelin: 310 37052  
kajsa.lybeck(a)hel.fi