



# FORUMIN KAUPPAKESKUS JA AMOS ANDERSONIN TAIDEMUSEO

## ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12071  
PÄIVÄTTY 27.9.2011

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin  
4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 64  
tonteilla 5, 15, 16, 17 ja 24 tason -6.5 yläpuolella olevaa tilaa sekä  
a-b-c-d-e-f rajatulla alueella tonteilla 15, 16 ja 17 tason +9.95 yläpuolel-  
la olevaa tilaa

Kaavan nimi:  
Forum kauppakeskus ja Amos Andersonin museo  
Hankenumero: 0888\_4  
HEL 2011-002680

Laatija:  
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 25.8.2010  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 27.9.2011  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 21.10.–21.11.2011  
Kaupunkisuunnitteluvirasto: muutettu 28.2.2012  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:  
Alue sijaitsee Mannerheimintien, Simonkadun ja Yrjönkadun rajaamalla  
korttelialueella.

## LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Seurantalomake  
Sijaintikartta  
Asemakaavan muutoksen pienennös  
Havainnekuva  
Ote maakuntakaavasta  
Ote Yleiskaava 2002:sta  
Ote voimassa olevasta hakemistokartasta  
Ote ajantasa-asemakaavasta

Suojelukohteet  
Nykytilanteen näkymät  
Forumien korttelihankkeen suunnitelmaluonnos  
Kaavan alapuoliset maanalaiset tilat

## LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Forumien kaava-alueita koskevat suunnitelmat (Arkkitehtitoimisto Sarc Oy 25.8.2011)

Forumien rakennushistoriaselvitys (Arkkitehtitoimisto Sarc Oy, Risto Marila 27.9.2011)

Bio Capitol, elokuvateatterin historia ja säilyneisyys (Arkkitehtitoimisto Kari Hyvärinen Oy, Mia Perkkiö 2006)

## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

arkkitehti Kajsa Lybeck  
arkkitehti Leena Makkonen (rakennussuojelu)  
insinööri Seija Narvi (yhdyskuntatekniikka- ja talous)  
liikenneinsinööri Pekka Nikulainen (liikenne)  
suunnitteluavustaja Liisa Digert



# 1 TIIVISTELMÄ

## Asemakaavan muutoksen sisältö

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 merkinnällä sr-j. 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 esim. Capitolin sali aulatiloihin sekä Mercatorinpiha ja Mercatorinkuja portaineen suojellaan.

Tontilla 24 on varaus Pisara-radon lippuhallille sekä Pisaran asemalle johtavalle yleiselle koneporras- ja hissiyhteydelle. Valopihan alimmalle tasolle sijoittuvasta lippuhallista on yhteydet katutasolle sekä 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 kaavan muutosalueeseen ja niiden kaavamerkinnot on päivitetty.

Asemakaavan muutosalueen kokonaiskerrosala on yhteensä 71 565 m<sup>2</sup>. Uutta liike- ja myymäläkerrosalaa on arviolta 6 530 k-m<sup>2</sup> ja uutta korttelin sisäisen yleisen jalankulun kerrosala on 3 545 k-m<sup>2</sup>.

Autopaikat tulee sijoittaa Forumien yleiseen pysäköintilaitokseen. Autopaikkavelvoite on tonteilla 5, 15, 17, ja 24 enintään 1 ap/200 k-m<sup>2</sup> myymäläkerrosalaa ja enintään 1 ap/500 k-m<sup>2</sup> ravintola- ja toimistoker-

rosalaa kohti, tontilla 16 velvoite on enintään 10 ap (velvoite on yhteensä enintään 246 ap). Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2/3 autopaikkojen enimmäismäärästä. Yjk-kerrosala ei aiheuta autopaikkavelvollisuutta. Autopaikkojen velvoitemäärä vähenee 20 paikalla voimassa olevaan kaavaan nähden. Sopimuspysäköintikellarin muuttuessa liiketilaksi tontilla 24, viimeisetkin alueella olleet 78 autopaikkaa siirtyvät yleiseen pysäköintilaitokseen. Kukontorille tulee sijoittaa polkupyöräpaikkoja asiakkaita varten. Korttelin huoltoliikenne järjestetään maanalaisesti.

#### Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty tonttien 5, 15, 17, ja 24 osalta Ab Mercator Oy:n aloitteesta ja tontin 16 osalta kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty neljä kannanottoa ja kaksi mielipidettä.

Asemakaavan muutosluonnos ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävänä kaupungintalolla, kaupunkisuunnitteluvirastossa ja info- ja näyttelytila Laiturilla. Muutosluonnoksesta ja tarkistetusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty viisi kannanottoa ja yksi mielipide, joka on otettu kaavoitustyössä huomioon. Lisäksi on esitetty muutoshakemuksen peruutus koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelman tonttia 64/2 (Maalaistentalo), jonka kaavoitustyö on käynnistetty Maalaisten Talo Oy:n aloitteesta. Alue ei sisälly asemakaavan muutosehdotukseen. Käsittelyyn on myös liitetty ennen kaavahankkeen vireillepanoa saapunutta kansalaisaloitetta, koskien kansalaisten opastamista asianmukaisesti kauppakeskuksessa.

Liikennevirasto, Helsingin kaupungin HKL-liikelaitos, Helsingin seudun liikenne HSL, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, Helsingin kaupungin kaupunginmuseo, ympäristökeskus, rakennusvirasto ja rakennusvalvontavirasto ovat esittäneet kannanottonsa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, tarkistetusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavan muutosluonnoksesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan puoltama asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävänä kaupungintalolla, kaupunkisuunnitteluvirastossa ja info- ja näyttelytila Laiturilla sekä viraston internetsivuilla. Muutosehdotuksesta ei ole esitetty muistutuksia.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, liikennevirasto, kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, kaupunginmuseo, ra-

kennuslautakunta, Helsingin kaupungin HKL-liikelaitos, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n vesihuolto, ympäristölautakunta, pelastuslautakunta ja Helsingin Energia ovat antaneet lausuntonsa asemakaavan muutosehdotuksesta.

#### Asemakaavan muutoksen toteutus

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

## 2 LÄHTÖKOHDAT

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee eheytyvän yhdyskuntarakenteen ja elinympäristön laadun erityistavoitteet kävelykeskustan alueeseen liittyvän korttelin sisäisten reittien selkeyttämisen, julkisen liikenteen tavoitettavuuden parantamisen ja palvelutoimintojen olemassa olevaan keskustarakenteeseen laajentamisen ja parantamisen osalta.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

#### Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta ja kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeää aluetta. Nyt laadittava asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

#### Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on keskustatoimintojen aluetta ja kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen

#### Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaavat nro 10459 (hyväksytty 11.6.1997), nro 8451 (vahvistettu 23.12.1982). Kaavojen mukaan tontit on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K).

Kadun varren rakennukset osoitteessa Mannerheimintie 18, 16 ja Yrjönkatu 23 sekä 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.

### Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

### Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

### Muut suunnitelmat ja päätökset

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

Kaava-alue kuuluu itäosiltaan voimassa olevan keskustan maanalaisen huoltoliikenteen ja pysäköinnin asemakaavan piiriin (kaava nro ma 11300, hyväksytty 15.12.2004).

Oy Kamppiparkki Ab:n pysäköintilaitoksen voimassa oleva asemakaava (ma 8346, vahvistettu 10.9.1982) ulottuu kaava-alueen alle.

Liikekeskustan kaavoitus- ja kehittämisperiaatteet (Khs 24.8.1987)

### Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaussosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 26.4.2011.

## Maanomistus

Kaava-alueen tontit ovat yksityisomistuksessa.

## Alueen yleiskuvaus

Forum kauppakeskus sijaitsee Aleksanterinkadun liikekortteleiden ja Kampin keskuksen välisen jalankulkuliikenteen 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 yhdeksän metriä Yrjönkadulle. Kauppakeskusta rajaavat Mannerheimintie, Simonkatu ja Yrjönkatu.

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, Kari Hyvärinen) ja sitä on laajennettu useaan otteeseen. Kaupunkikuvassa 1980-luvun osakokonaisuus Mannerheimintien varren tontilla 24 muodostaa maa-merkin, joka huipentuu Forumin lasikulmaan. Kauppakeskus käsittää myös korttelissa viereisten rakennusten liikekerrokset.

Kauppakeskuksen 1980-luvun arvokkain sisätila muodostuu tontin 24 rakennuksen lasiprismoilla katetusta valopihasta, jonka ylin osa on viherkasvien reunustama. Valopihan marmoriporaat, kerrostasojen messinkiset lasikaiteet ja lattioiden marmori- ja graniittikiveys 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 pysäköintilaitokselta on hissiyhteys kerroksiin 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.

#### Palvelut

Kohde sijaitsee liikekeskustan monipuolisten palvelujen ja joukkoliikenteen terminaalien ja vaihtopysäkkien alueella.

#### Luonnonympäristö

Alue on rinnemaastoa, joka nousee Mannerheimintien korkeudesta yhdeksän metriä Yrjönkadulle.

#### Suojelukohteet

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

#### Maanalaiset tilat

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 laitetilä on Simonkatu 6 alapuolella.

#### Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

#### Maaperä

Alue on kovapohjaista kitkamaata ja kallioista. Pääosin hiekka- ja sora-kerrokset on poistettu. Rakennukset on perustettu kallion varaan pila-reilla tai perusmuureilla.

#### Ympäristöhäiriöt

Kortteli sijaitsee ydinkeskustan vilkkaasti liikennöityjen Mannerheimintien ja Simonkadun varrella.

### 3

#### 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 yleisen pysäköintilaitokseen ja kaava-alueen huoltoliikenteen järjestämiseksi maanalaisesti.

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

### 4

#### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

##### Yleisperustelu ja -kuvaus

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 ker-

roksen nykyisen pysäköintikellarin tiloissa. Forumin keskeisen valopihan muotoa ja porrasyhteyksiä uudistetaan. Valopihaa ulotetaan yksi kerros alaspäin. Samalla kauppakeskuksen sisätilojen ilmettä uudistetaan.

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

Orientoitavuutta ja kauppakeskuksen vertikaaliyhteyksiä parannetaan. Myös korttelin läpi joukkoliikenteen terminaalien suuntaan johtavia sisäisiä jalankulun reittejä parannetaan. Pääosa täydennysrakentamisesta kohdistuu kauppakeskuksen tontille 24. Uudet tilat ulottuvat osittain myös viereisten tonttien alueille. Tämän takia ne on liitetty kaavan muutosalueeseen ja niiden kaavamerkinnot on päivitetty.

#### Mitoitus

Rakennusoikeutta asemakaavan muutoksen K-korttelialueella on yhteensä 71 565 k-m<sup>2</sup>, josta maanalaista rakennusoikeutta on 19 223 k-m<sup>2</sup> ja katettujen yleisten jalankulkuväylien rakennusoikeus on 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>).

Muutosalueen pinta-ala on yhteensä 14,307 ha.

Rakennusoikeudet tonteittain (tontit 64/5, 15, 16, 17 ja 24):

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 4 530 k-m<sup>2</sup>. 650 k-m<sup>2</sup> yjk-merkitystä luvusta saa käyttää myymälätilana toistaiseksi, kunnes Pisara-radon lippuhalli ja sen koneporrasyhteys toteutetaan. Tontin pinta-ala on 4 865 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 on 365 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on 3 414 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> ja 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 on 530 k-m<sup>2</sup>. Tontin 16 pinta-ala on 707 m<sup>2</sup> ja tontin 5 pinta-ala on 1 960 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 1 270 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on 3 361 m<sup>2</sup>.

#### Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

Korttelin 64 tontit 5, 15, 16, 17 ja 24 on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi (K).

Korttelin läpi tulee järjestää sujuvat ja riittävän väljät yleisen jalankulun yhteydet sekä korttelin eri osiin että joukkoliikenneterminaaleihin ja pysäkeille.

Liiketilat on osittain valaistava suoralla tai välillisellä luonnonvalolla tai ne on avattava suoralla tai välillisellä luonnonvalolla valaistuun yleiseen jalankulun tilaan tai avattava maan alla yleiseen jalankulun tilaan.

Yleisen jalankulun alueella saa olla tarjoilutilaa katujen ulkotarjoilutilojen tapaan.

Kaikkiin jalankulun perustasoihin (katuihin ja sisäisiin jalankulkuväyliin sekä pihoihin liittyvät tilat tasoilla -1.2, +3.0, +8.3, +12.2, +16.5) on varattava myymälä-, ravintola-, kahvila- ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

#### 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 sekä Amos Andersonin museon rakennus (Yrjönkatu 27) on merkitty suojeltaviksi (sr-1).

Suojeltavan rakennuksen arvokkaat sisätilat tulee säilyttää siten, että niiden rakennustaiteellista ja kulttuurihistoriallista arvoa ei turmella. Suojeltavan rakennuksen jalankulkuväyliä rajaavat julkisivut tulee säilyttää näkyvänä osana kauppakeskuksen ilmettä.

Tontilla 5 suojeltavia sisätiloja ovat Hufvudstadsbladetin pääporashuone, Mercatorinpiha ja Mercatorinkuja portaineen.

Tontilla 16 Amos Andersonin taidemuseon suojeltavia sisätiloja ovat pääporrashuone hisseineen, vanhat sivuporrashuoneet, 5. kerroksen huoneisto ja 6. kerroksen kappeli.

Tontilla 17 suojeltavia sisätiloja ovat vanha elokuvateatteri Capitolin lipunmyyntihalli, alalämpö, portaikko, sali parvineen ja yläkerran lämpööt, Mannerheimintien pääsisäänkäynti sekä sen viereinen porrashuone ja Yrjönkatu 23 kiinteistön porrashuone.

Korjaus- ja muutostöistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

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.

#### Tontin 24 rakennuksen ominaispiirteiden säilyttäminen

Forumien 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.

Kauppakeskuksen pääsisätilan tulee muodostaa valopiha, joka kokoaa eri kerrokset tilallisesti, helpottaa orientoitavuutta ja on ilmeeltään korkeatasoinen. Pääsisätilassa kaikista kerroksista tulee olla näkymät sisähallin kautta ulos.

Valoaukkoa tulee reunustaa ympärikiertävät kävelytasot. Kerroksista tulee olla suora näköyhteys valopihaan lasikaiteen läpi ilman kaidetta korkeampia seinärakenteita.

Forummin 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.

Kukontoria ympäröivän rakennuskokonaisuuden tulee muodostaa arkkitehtonisesti korkeatasoinen aukiotila, joka on viihtyisä oleskelupaikka. Kukontorin arkkitehtuurin kaupunkikuvallinen pienipiirteisyys on otettava huomioon uudisrakentamisen suunnittelussa.

Tonteilla 15 ja 24 Kukontorilta Forummin kauppakeskukseen johtavan uuden sisäänkäynnin tulee olla riittävän väljä ja siitä tulee avautua näkyvä kauppakeskuksen sisäiselle valopihalle.

Ilmastointikonehuoneita saa tehdä vain rakennusten vesikaton sisäpuolelle vesikaton ylimmän korkeuden puitteissa tai tek - merkityille rakennusalan osille.

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

Ilmanvaihtohormit sekä lauhduttimet, hajoittajat, puhaltimet, piiput, hormien yläosat ja muut kalusteet on suunniteltava, ryhmiteltävä ja suojattava siten, että sopivat rakennusten arkkitehtuuriin ja siten, etteivät ne näy kaupunkinäkymissä tai pihanäkymissä.

## Yleisen jalankulun väylät ja pihat

Kortteliin tulee muodostaa seuraavat yleisen jalankulun yhteydet:

Pisara-radon 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 esteettömiä. Vaihtoehtoinen pääreitistä poikkeava esteetön reitti tulee olla selkeästi havaittavissa.

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

Korttelin yleisen jalankulun väylien yhteyteen muodostetaan aukiomaiset sisätilat Forumin valopihan ja Mercatorinpihan kohdalle sekä näiden välille Kukontorin alapuolella tasoilla +8.3 ja +12.2.

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.

Mercatorinpihan aukiomaisen ja suojeltavan tilan osaan tontilla 5 saadaan sijoittaa kahvilan tai ravintolan tarjoilutilaa katujen ulkotarjoilutilojen tapaan. Tarjoilutilan rakenteet eivät saa muodostaa näköestettä. Pihatilassa on oltava esteetön, selkeä, riittävän leveä jalankulkuyhteys Mannerheimintielle, Mannerheimintien suunnan jalankulkuyhteydelle, Mercatorinkujalle ja pihaa ympäröivien rakennusten porrashuoneille, portaille sekä oviaukoille.

Korttelialueelle on laadittava hyväksyttävä esteettömyysselvitys ennen rakennusluvan myöntämistä.

#### Kauppakeskuksen yleiset sisätilat

##### Arkkitehtuuri

Kauppakeskuksen yleisistä sisätiloista, niiden julkisivuista, pintamateriaaleista, kaiteista ja yksityiskohdista tulee laatia hyväksyttävä yleissuunnitelma ennen rakennusluvan myöntämistä.

##### Käyttötarkoitukset

Kauppakeskuksen yleisten sisätilojen sijoittumisesta ja tilan jakautumisesta eri käyttötarkoituksiin tulee laatia hyväksyttävä yleissuunnitelma ennen rakennusluvan myöntämistä.

Yleissuunnitelmassa tulee esittää:

- vapaana pidettävien yleisen jalankulun käytävien reitit ja leveydet
- miten yleisen jalankulun alueiden tarjoilukalusteet ja myymälöiden edustan kalusteet sijoitetaan.
- miten avoimeen tilaan sijoittuvat myymäläkerrosalaan luettavat alueet sijoitetaan, rajataan ja kalustetaan

Kalusteet ja niiden käyttö eivät saa kaventaa yleisen jalankulun käytävälle määrättyä vähimmäisleveyttä eivätkä ne saa haitata orientoitavuutta. Kalusteet ja niiden käyttö ei saa muodostaa näköestettä.

#### Valaistus, opastus ja mainokset

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

Julkisivuvalaistus ja mainosvalot sekä pihojen, liiketilojen ja yleisen jalankulun käytävätilojen valaistus on suhteutettava aluevalaistuksen valotasoon.

Valon väriäntoiston on oltava laadukasta ja valaisinkalusteiden on oltava rakennusten arkkitehtuuriin sopivia.

Mainoslaitteet tulee sijoittaa ja suunnitella siten, etteivät ne haittaa joukkoliikenteen terminaalien orientoitavuutta tai opastuksen näkymistä ja ne tulee soveltua kaupunkikuvaan.

## Liikenne

Autopaikat tulee sijoittaa Forumin yleiseen pysäköintilaitokseen. Autopaikkavelvoite on tonteilla 5, 15, 17 ja 24 enintään 1 ap/200 k-m<sup>2</sup> myymäläkerrosalaa ja enintään 1 ap/500 k-m<sup>2</sup> ravintola ja toimistokerrosalaa, tontilla 16 velvoite on enintään 10 ap (velvoite on yhteensä enintään 246 ap). Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2/3 autopaikkojen enimmäismäärästä. Yjk-kerrosala ei aiheuta autopaikkavelvollisuutta. Autopaikkojen velvoitemäärä vähenee 20 paikalla voimassa olevaan kaavaan nähden. Siinä velvoite on 1 ap/150 k-m<sup>2</sup> myymäläkerrosalaa ja 1 ap/350 k-m<sup>2</sup> toimistokerrosalaa (yhteensä 266 ap). Korttelialueelta poistuu 78 autopaikkaa, kun sopimus pysäköintikellari tontilla 24 muutetaan liiketilaksi. Autopaikkoja ei saa sijoittaa tonteille eikä piholle.

Kukontorille tulee sijoittaa polkupyöräpaikkoja asiakkaita varten.

Tontille 15 tasolle -1,2 on sijoitettava korttelin tontteja 5, 14, 15, 16, 17 ja 24 palveleva huoltoliikennetila, johon on ajoyhteys Forumin pysäköintilaitoksen ajorampin kautta ja josta on huoltokäytävät ja hissiyhteydet kaikille tonteille. Kaikki huoltotilat ja huoltoliikenteen järjestelyt on sijoitettava maanalaisiin tiloihin. Tavarahuoltoa ei saa järjestää kadulta.

Ennen rakennusluvan myöntämistä hakijan on laadittava erillinen suunnitelma ja selvitys huoltoliikenteen, lastauspaikkojen ja jätehuollon järjestelyistä, niiden sijainnista ja riittävydestä.

## Ilmanvaihtohormien melu

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

## Pisararautatie

Tontilla 24 kaava-alueen alapuolella on tilavaraus maanalaista rautatiealuetta ja asemaa sekä niiden vaatimaa suojavyöhykettä varten (Pisararadan asema on n. tasolla -45).

Tontille 24 tulee voida rakentaa Pisara-radon lippuhalli sekä Pisaran asemalle johtava yleinen koneporras- ja hissiyhteys.

Lippuhallista tulee edelleen olla yhteydet korttelin läpi johtavien yleisen jalankulun väylien kautta korttelia ympäröiville katutasoille ja Kukontorin suuntaan.

Tontilla 24 tasolle -1.2 tulee varata 250 k-m<sup>2</sup> alue Pisara-radon lippuhallia ja koneportaan ylöstuloa varten sekä 400 k-m<sup>2</sup> alue lippuhalliin johtavaa yleisen jalankulun aluetta varten.

Lippuhallin, koneportaan ja yleisen jalankulun alueita saa käyttää myymälätilana toistaiseksi kunnes Pisara-radon keskusta-asema ja sen yhteys tontille 24 toteutetaan.

Pisaran yleissuunnitelmaa koskevassa kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunnossa (Kslk 26.5.2011) todetaan, että Pisara-radon 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 korkeusero, minkä haittaa on vähennettävä sujuvilla liukuporras- ja hissiyhteyksillä. Nopea hissi laituritason ja Simonkadun välillä olisi mahdollinen Forumin kohdalla.

#### 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.

#### Luonnonympäristö

Alue on rinnemaastoa, joka nousee yhdeksän metriä Mannerheimintien tasosta Yrjönkadulle. Lisärakentaminen sijoittuu paljolti alueen rinne- maastoon maanalaisiin tiloihin olemassa olevan rakennuksen puitteisissa.

#### 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

Kortteli sijaitsee ydinkeskustan vilkkaasti liikennöityjen Mannerheimintien ja Simonkadun varrella.

## 5

### ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan

Kaavan toteuttaminen vaikuttaa vähäisesti ympäröivään kaupunkitiilaan, 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.

Kaava turvaa korttelin kerroksellisen rakennuskannan ja kauppakeskuksen 80-luvun ilmeen ja ominaispiirteiden osittaisen säilymisen.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavan muutos selkeyttää yleisten jalankulkuyhteyksien orientoitavuutta korttelissa, mahdollistaa yhteyden tulevan Pisara-radankeskusta-asemalle. Varautuminen Pisara-radankeskusta-alueen yhden yleissisäänkäynnin johtamiseen kortteliin tukee joukkoliikenteen saavutettavuutta keskustassa ja Mannerheimintien länsipuolella.

Maanalainen huoltoliikenne ja pysäköinti tukevat kävelykeskustatavoitetta.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Kaavan toteuttaminen lisää palveluja ydinkeskustan alueella ja mahdollistaa ravintolapalvelujen parempaa sijoittumista valoisan suojaisan Kukontorin alueelle.



Parantamalla korttelin orientoitavuutta ja ylläpitämällä korttelin sisäisiä yleisen jalankulun esteettömiä yhteyksiä lisätään ihmisten turvallisuuden tunnetta ja helpotetaan ihmisten liikkumista ydinkeskustan alueella.

#### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Forumien 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.

## 6

### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

#### Rakentamisaikataulu

Alueen toteuttaminen edellyttää työmaan huolellista suunnittelua ja ajoittamista, koska kauppakeskus on tarkoitus pitää auki työmaan aikana. Rakentaminen on tarkoitus aloittaa keväällä 2012 ja sen on määrä valmistua 3–4 vuoden sisällä. Ensimmäisen vuoden aikana joudutaan järjestämään työmaaliikenne osittain Yrjönkadun puolelta. Muuten työmaaliikenne hoidetaan maanalaisen huoltotunnelin kautta, eikä sen pitäisi juurikaan vaikuttaa ympäröivän katuverkoston kuljettavuuteen tai kaupunkikuvaan.

#### Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Korttelialueelle on laadittava hyväksyttävä esteettömyysselvitys ennen rakennusluvan myöntämistä. Selvityksen yhteydessä tulee tarvittaessa kuulla esteettömyysasiain asiantuntijoita.

Korttelialueelle tullaan laatimaan valaistuksen, joukkoliikenteen opastuksen, muun opastuksen sekä mainoslaitteiden yleissuunnitelmat, jotka tulee sovittaa toisiinsa sekä osaksi julkisen kaupunkitilan ja valaistuksen suunnitelmia.

Kauppakeskuksen yleisten sisätilojen arkkitehtuurista, niiden julkisivuisista, pintamateriaaleista, kaiteista ja yksityiskohdista tullaan laatimaan hyväksyttävä yleissuunnitelma ennen rakennusluvan myöntämistä.

Kauppakeskuksen yleisten sisätilojen sijoittumisesta ja tilan jakautumisesta eri käyttötarkoituksiin tullaan laatimaan hyväksyttävä yleissuunnitelma ennen rakennusluvan myöntämistä.

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 koskien uloskäytäviä, savunpoistoa ja turvallisuusjärjestelyjä.

## 7

## SUUNNITTELUN VAIHEET

## Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta Amos Andersonin museon tontin 64/16 osalta.

Ab Mercator Oy:n (tonttien 64/5, 15, 17 ja 24 omistaja) hakemuksen johdosta (saapunut 13.4.2010).

Maalaisten Talo Oy:n (tontin 64/2 omistaja) hakemuksen johdosta (saapunut 11.8.2010). Muutoksenhakemus on peruttu 1.4.2011.

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

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan 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 tonttiin 64/16 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.

## Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaistyötä Liikenneviraston, Helsingin kaupungin HKL-liikelaitoksen, Helsingin seudun liikenne HSL:n, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n, Helsingin kaupungin kaupunginmuseon, ympäristökeskuksen, rakennusviraston ja rakennusvalvontaviraston kanssa.

Hakijan suunnitelmat on kaksi kertaa esitelty kaupunkikuvaneuvottelukunnalle. Lisäksi kaavan muutosehdotus on esitelty Uudenmaan ELY-keskuksen ja Helsingin kuukausipalaverissa.

## Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 3 mielipidettä, joista 2 koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja tarkistettua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, ja 1 asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi on jätetty 1 muutoshakemuksen peruutus. Kaavakäsittelyyn on myös liitetty 1 kansalaisaloite.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet kohdistuivat kaavan osina toteuttamisen mahdollisuuteen, suojelukysymyksiin, Forumin 80-luvun toteutuksen tekijänoikeuksiin, Pisaraan liittymiseen ja jalankulkuun.

Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat Yrjönkadun varrella olevien asuinkiinteistöjen saavutettavuuteen ja rauhaan rakentamisen aikana sekä Kukontorin tasolla lukumäärältään lisääntyvien ravintoloiden syöttöliikenteen häiriöttömään järjestelyyn.

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 saatujen kommenttien perusteella.

## Muistutukset ja lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 21.10.–21.11.2011.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, liikenneviraston, kiinteistölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, kaupunginmuseon, rakennuslautakunnan, Helsingin kaupungin HKL-liikelaitoksen, Helsingin seudun liikenne

-kuntayhtymän HSL, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n vesihuollon, ympäristölautakunnan, pelastuslautakunnan ja Helsingin Energian lausunnot. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat muun muassa Forumin 80-luvun kauppakeskuksen sisävalopihan määräyksiin, paloturvallisuuteen, esteettömyyteen, pyöräpaikkojen sijoittamiseen Kukontorille, yleisten jalankulkuyhteyksien sujuvaan liittymiseen Kampin suuntaan, Pisara-radon yhteyksiin, raitiotieliikenteen huomioimiseen 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 asemakaavamääräyksiin huolehdittu riittävästi ominaispiirteiden säilyttämisestä ja kaupunkikuvasta. Lausunnossa todetaan edelleen, että muutoshanke kehittää kaupallisia palveluja keskustatoimintojen alueella ja, että kaavassa on otettu huomioon Pisara-radon tilavaraus.

Asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraavat tarkistukset:

Rakennuslautakunnan lausunnon johdosta

– on lisätty määräys esteettömyyssuunnitelman laatimisesta.

– otsikon YLEISET RAJASEINÄMÄÄRÄYKSET JA PELASTUSTURVALLISUUS alla olevia määräyksiä on täydennetty lisäämällä maininta paloturvallisuudesta seuraavasti: palo- ja pelastusturvallisuustaso, palo- ja pelastusturvallisuusselvitys.

– määräys VALAISTUS, OPASTUS JA MAINOKSET otsikon alla:

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

on muutettu seuraavasti:

"Korttelialueelle on laadittava valaistuksen, joukkoliikenteen opastuksen, muun opastuksen sekä mainoslaitteiden

yleissuunnitelmat, jotka tulee sovittaa toisiinsa sekä osaksi julkisen kaupunkitilan ja valaistuksen suunnitelmia.

– otsikko ja määräys

#### "PUOLIJULKISEN SISÄTILAN ARKKITEHTUURI

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

on muutettu seuraavasti:

#### "KAUPPAKESKUKSEN YLEISEN SISÄTILAN ARKKITEHTUURI

Kauppaokeskuksen yleisistä sisätiloista, niiden julkisivuista, pintamateriaaleista, kaiteista ja yksityiskohdista tulee laatia hyväksyttävä yleissuunnitelma ennen rakennusluvan myöntämistä."

– otsikko ja määräys

#### PUOLIJULKISEN SISÄTILAN KÄYTTÖTARKOITUKSET JA KALUSTAMINEN

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

Yleissuunnitelmassa tulee esittää:

- vapaana pidettävien yleisen jalankulun käytävien reitit ja leveydet
- miten avoimeen tilaan sijoittuvat myymäläkerrosalaan luettavat alueet sijoitetaan, rajataan ja kalustetaan
- miten yleisen jalankulun muiden alueiden tarjotkalusteet ja myymälöiden eduskalusteet sijoitetaan

on muutettu seuraavasti:

KAUPPAKESKUKSEN YLEISEN SISÄTILAN  
KÄYTTÖTARKOITUKSET

Kauppaokeskuksen yleisten sisätilojen sijoittumisesta ja tilan jakautumisesta eri käyttötarkoituksiin tulee laatia hyväksyttävä yleissuunnitelma ennen rakennusluvan myöntämistä.

Yleissuunnitelmassa tulee esittää:

- vapaana pidettävien yleisen jalankulun käytävien reitit ja leveydet
- miten yleisen jalankulun alueiden tarjoilukalusteet ja myymälöiden eduskalusteet sijoitetaan
- miten avoimeen tilaan sijoittuvat myymäläkerrosalaan luettavat alueet sijoitetaan, rajataan ja kalustetaan

Suunnittelun etenemisen ja yleisten töiden sekä rakennuslautakunnan lausuntojen johdosta

– määräykset PYSÄKÖINTI otsikon alla:

Tonttien autopaikkavelvollisuus on:

- enintään 1 autopaikka/200 m<sup>2</sup> myymälä- ja asiakaspalvelukerrosalaa.
- enintään 1 autopaikka/500 m<sup>2</sup> toimisto- ja muuta kerrosalaa.
- tontilla 16 (Amos Andersonin museo) enintään 10 kpl.

Autopaikat tulee sijoittaa yleiseen pysäköintilaitokseen. Autopaikkoja ei saa sijoittaa tonteille eikä pihaille.

on muutettu seuraavasti:

Tonttien 5, 15, 17 ja 24 autopaikkavelvollisuus on:

- enintään 1 autopaikka/200 m<sup>2</sup> myymälä- ja asiakaspalvelukerrosalaa.
- enintään 1 autopaikka/500 m<sup>2</sup> toimisto- ja muuta kerrosalaa.

*Tontilla 16 (Amos Andersonin museo) enintään 10 kpl.*

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2/3 autopaikkojen enimmäismäärästä.

Yjk-kerrosala ei aiheuta autopaikkavelvollisuutta.

Autopaikat tulee sijoittaa yleiseen pysäköintilaitokseen. Autopaikkoja ei saa sijoittaa tonteille eikä pihoilta.

Kukontorille tulee sijoittaa polkupyöräpaikkoja asiakkaita varten.

PISARA otsikon alla on tehty seuraava täsmennys toiseksi viimeiseen määräykseen, jossa määritellään tarkemmin kerrosalavaraukset tasolle -1.2, lisäämällä lause: Nämä varaukset sisältyvät yjk-merkittyyn kerrosalaan.

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.

## 8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 27.9.2011 ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

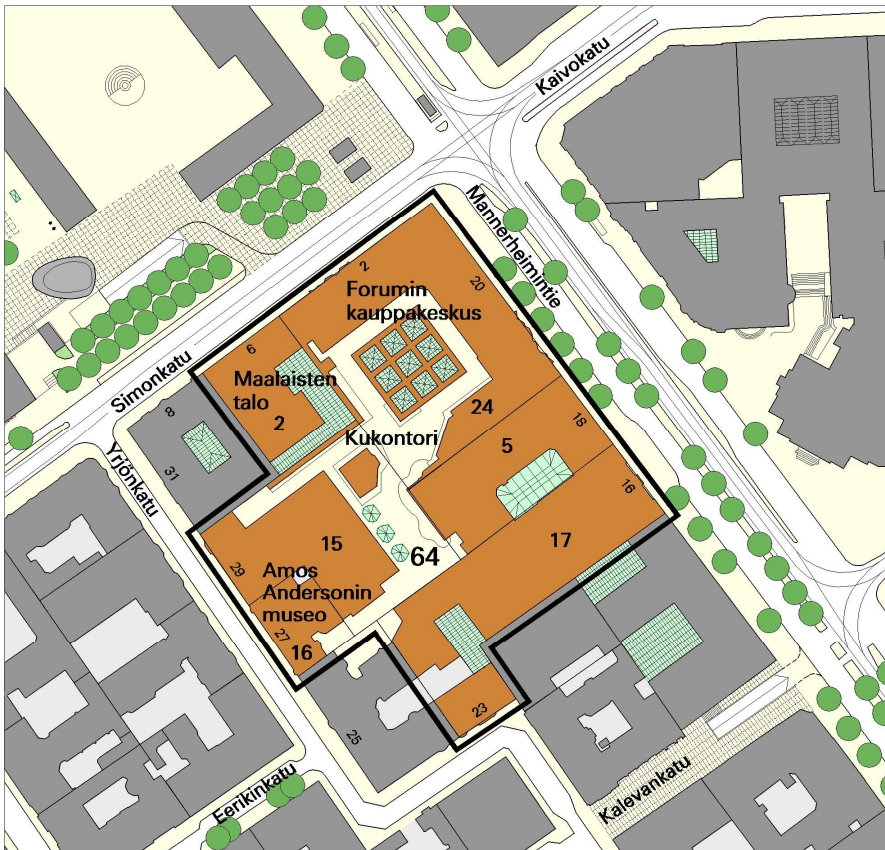
Kaupunkisuunnitteluvirasto on 28.2.2012 muuttanut asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 28.2.2012

Tuomas Rajajärvi



# KAMPPI, FORUMIN KAUPPAKESKUKSEN, AMOS ANDERSONIN MUSEON JA MAALAISTENTALON ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



## Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Forum kauppakeskuksen korttelin 64 tontteja 5, 15, 17 ja 24 (Simonkatu 2, Mannerheimintie 20, Mannerheimintie 18, Mannerheimintie 16 ja Yrjönkatu 29), Amos Andersonin museon tonttia 64/16 (Yrjönkatu 27) sekä korttelin 64 tonttia 2 (Maalaistentalo, Simonkatu 6).

## Nykytilanne

Korttelissa toimii Forum kauppakeskus, jonka kaupalliset tilat ulottuvat usean kiinteistön alueelle. Kauppakeskus on rakennettu 1985. Toteutus perustuu arkkitehtikilpailuun, jonka voittivat arkkitehdit Kari Hyvärinen, Kaarlo Leppänen ja Jaakko Suihkonen. Forumia on laajennettu useasti. Entisen elokuvateatteri Capitolin tontin lisärakentamisen on suunnitellut arkkitehti Jan Söderlund.







Amos Andersonin taidemuseona toimiva rakennus on valmistunut vuonna 1913 (arkkitehti Wäinö Gustaf Palmqvist). Maalaistentalo liittyy Forumiin liiketiloihin ensimmäisen ja toisen kerroksen osalta. Ylemmissä kerroksissa sijaitsee toimistotiloja. Maalaistentalo on rakennettu 1921 (arkkitehdit Jussi ja Toivo Paatela) ja laajennettu 1959 (arkkitehti Veikko Leisten) sekä 90-luvulla Forumin rakentamisen yhteydessä.

Kauppakeskuksen kautta kulkevat yleisen jalankulun väylät Mannerheimintieltä Yrjönkadulle (Mercatorin käytävä) sekä Kaivokadun metroasemalta Mannerheimintien ali ja korttelin läpi edelleen Kampin keskukseen. Maalaistentalon liiketilat liittyvät Forumin kauppakeskukseen. Korttelin läpi pääsee myös pitkittäin Simonkadulta Yrjönkadulle.

Korttelin huoltoliikenne on järjestetty maanalaisesti Simonkadun kautta ja korttelista on hissiyhteydet Forumin maanalaiseen yleiseen pysäköintilaitokseen.

### Mitä alueelle suunnitellaan

Forumien kauppakeskuksen liiketiloja laajennetaan Kukontorin alueelle, varastotiloihin eri kerroksissa sekä toiseen maanalaiseen kerrokseen nykyisen sopimuspysäköintikellarin tiloihin. Tavoitteena on parantaa ja selkeyttää orientoitavuutta ja vertikaaliyhteyksiä.

Hakijan tavoitteena on järjestellä uudelleen ja lisätä myymälä- ja ravintolatiloja, kauppaikäytävien ja yleisen jalankulun yhteyksiä ja linjauksia sekä uudistaa keskeisen lasikatteisen valopihan muotoa ja porrasyhteyksiä. Kukontorin aluetta katetaan lasikatolla nykyistä laajemmin.

Amos Andersonin museon tontin autopaikat osoitetaan Forumin pysäköintilaitoksesta. Voimassa olevassa kaavassa autopaikat on osoitettu poistuvasta sopimuspysäköintikellarista.

Maalaistentalon toimitiloja laajennetaan uuteen pihasiipeen ja sen Forumiin liittyviä liiketiloja ja yhteyksiä kehitetään.

Hakijan tavoitteena on kytkeä kiinteistö osaksi laajaa Forumin korttelin hanketta.

Suunnitteilla olevan maanalaisen Pisara-rautatien keskusta-asemalle johtava yksi yleisösisäänkäynti sijoitetaan korttelin keski-osaan.

Katujulkisivut eivät muutu.

### Aloite

Asemakaavan muutosta ovat hakeneet Ab Mercator Oy (kauppakeskus Forum) ja Maalaisten Talo Oy.

### Maanomistus

Korttelialue on yksityisomistuksessa.

### Kaavatilanne

Voimassa olevissa asemakaavoissa vuosilta 1982 ja 1997 Forumien kauppakeskuksen korttelin 64 tontit 5,15,17 ja 24, Amos Andersonin museon tontti 16 ja Maalaistentalon tontti 2 on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Kortteli kuuluu itäosaltaan vuodelta 2004 voimassa olevan keskustan maanalaisen huoltoliikenteen ja pysäköinnin asemakaavan piiriin. Kampiparkin pysäköintilaitoksen voimassa oleva asemakaava vuodelta 1982 ulottuu korttelin alle.





Mannerheimintien liikerakennuksien (tontit 5 ja 17) kadunpuoleiset rakennusosat on merkitty suojeltaviksi merkinnällä sr-2u. Tontin 17 keskiosa (Capitolin elokuvasali) on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi (sr-1). Maalaistentalon kadunpuoleinen rakennus on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi (sr-1).

Kaavan mukainen rakennusoikeus Forumin kauppakeskuksen tontilla 5 on 9 300 k-m<sup>2</sup> (e = 4,75), tontilla 15 on 11 340 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), Amos Andersonin museon tontilla 16 on 3 740 k-m<sup>2</sup> (e = 5,29) ja Maalaistentalon tontilla 2 rakennusoikeus on 7 000 k-m<sup>2</sup> + 300 k-m<sup>2</sup> valokatteista pihaa ja jalankulkuväyliä (e = 5,05).

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C) ja se on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue. Alue on keskeinen osa yleiskaavan kävelykeskustaa.

### Tehdyt selvitykset

Suunnittelualueetta koskevia selvityksiä:

- Forumin korttelin suunnitelmaluonnos (SARC Oy 13.4.2010)
- Hankesuunnitelma (Haahtela rakennuttaminen Oy, Arkkitehtitoimisto SARC Oy, NIRAS Oy, Aaro Kohonen Oy, Granlund Oy, Insinööritoimisto Tauno Nissinen Oy, L2 Paloturvallisuus Oy, Ramboll Oy 12.3.2010)
- Maalaistentalon suunnitelmavaihtoehdot A ja B (DAT arkkitehdit Oy 11.8.2010)
- Maalaistentalo, Maaseudun ja osuustoiminnan kotipesä keskellä Helsinkiä (Jouko Väänänen, 2009)

### Muut suunnitelmat

- Pisaran yleissuunnitelmaa ja vaikutusten arviointia laaditaan parhaillaan ja ne valmistuvat keväällä 2011 (Liikennevirasto ja Helsingin kaupunki).

### Maankäyttösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseen tulevan maankäyttösopimuksen haki-ajan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

### Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä asemakaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan, kaupunki- ja katunäkymiin, keskustan jalankulkuyhteyksiin, joukkoliikenteen jalankulkuyhteyksiin, pysäköinti- ja huoltoliikenneolosuhteisiin, liikenteeseen sekä rakennussuojeluun.

### Kaavan valmisteluun osallistuminen

#### *Aloitusvaihe*

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli esillä syyskuussa 2010, jolloin pyydettiin mielipiteitä suunnittelun lähtökohdista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tarkistettu maaliskuussa 2011, koska suunnittelualueeseen on lisätty Amos Andersonin museon tontti muuttuvien pysäköintijärjestelyjen takia. Lisäksi on lisätty lause, että kaavaluonnos- ja -ehdotusvaihe voidaan laatia useammassa osassa. Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma on uudelleen esillä samaan aikaan kuin kaavaluonnos.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.





### *Valmisteluvaihe*

Mielipiteet Forumin kauppakeskuksen ja Amos Andersonin museon asemakaavan muutosluonnoksesta tulee esittää **viimeistään 4.5.2011**.

Forumien kauppakeskuksen ja Amos Andersonin museon asemakaavan muutosluonnos ja muuta valmisteluaineistoa on esillä 13.4.– 4.5.2011:

- kaupungin ilmoitustaululla, kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs aula
- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Nähtävänä nyt.

Luonnoksen nähtävilläolosta on ilmoitettu kirjeillä, lehti-ilmoituksella sekä viraston Internet-sivuilla ja siitä on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin. Maalaistentalolle laaditaan myöhemmin erillinen asemakaavan muutos.

### *Ehdotusvaihe*

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle vuonna 2011.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä loppuvuonna/syksyllä vuonna 2011.

### **Ketkä ovat osallisia**

Alueiden suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, kiinteistön omistajat, asukkaat, taloyhtiöt, yritykset ja yhteisöt
- aluetta käyttävät kaupunkilaiset
- Helsingin kaupunginosayhdistykset ry HELKA, Eteläiset kaupunginosat, Kampin kaupunginosayhdistys, Metropoliseura ry, Helsingin seudun kauppakamari, Helsingin kaupunkisuunnitteluseura ry, Helsingin Yrittäjät ry, Kanta-Helsingin Yrittäjät ry, Helsinki-Seura ry, Rakennustaiteen seura ry
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: muun muassa kaupunginmuseo, liikennelaitos, Helsingin seudun liikenne, kiinteistöviraston tonttiosasto, rakennusvalvontavirasto, rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, ympäristökeskus, Helsingin seudun ympäristöpalvelut/Vesi, Helsingin Energia ja pelastuslaitos, Liikennevirasto

### **Mistä saa tietoa**

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metro lehdessä
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa Nähtävänä nyt)





Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla ([www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)).

### **Mielipiteet**

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,  
Kaupunkisuunnitteluvirasto,  
PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)  
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

### **Kaavaa valmistelee**

arkkitehti Kajsa Lybeck  
puhelin 310 37052  
sähköposti [kajsa.lybeck\(a\)hel.fi](mailto:kajsa.lybeck(a)hel.fi)



## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	19.09.2011
Kaavan nimi	Forummin kauppakeskus		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	25.08.2010
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112071
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,4300	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,4300

<b>Ranta-asemakaava</b>	<b>Rantaviivan pituus [km]</b>	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,4300</b>	<b>100,0</b>	<b>52342</b>	<b>3,66</b>		<b>-488</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
<b>K yhteensä</b>	<b>1,4300</b>	<b>100,0</b>	<b>45647</b>	<b>3,19</b>		<b>-4033</b>
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä			6695			3545
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,4300</b>	<b>100,0</b>	<b>19223</b>		<b>10813</b>

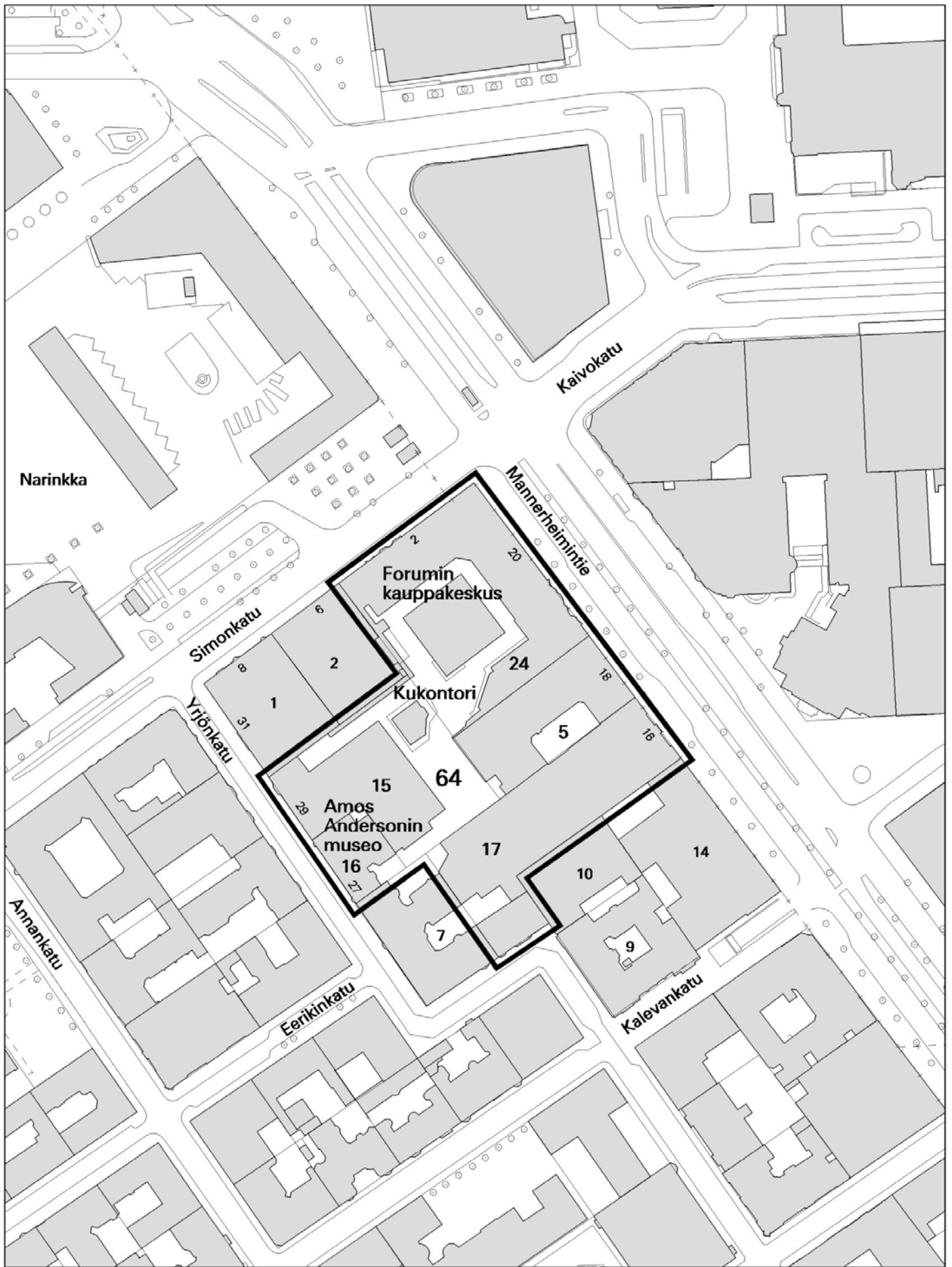
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>4</b>	<b>17990</b>		<b>6970</b>

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,4300</b>	<b>100,0</b>	<b>52342</b>	<b>3,66</b>		<b>-488</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,4300	100,0	45647	3,19		-4033
K	1,4300	100,0	45647	3,19		-4033
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä			6695			3545
yjk			6695			3545
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,4300</b>	<b>100,0</b>	<b>19223</b>		<b>10813</b>
ma	1,4300	100,0	19223		10813

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>4</b>	<b>17990</b>		<b>6970</b>
Asemakaava	4	17990		6970



### Sijaintikartta

Kamppi, Forumin kauppakeskus  
Liite asemakaavan nro 12071





12071 / 27.9.2011

00E67  
+18400

2096  
K

VP  
Iistikko

SIMONKATU  
SIMONSGATAN

MANNERHEIMINTIE  
MANNERHEIMVÄGEN

64  
K

18660+  
ma6630+  
yjk4530

K  
sr-1

KL  
sr-1

8270+  
ma495+  
yjk530

17  
9965+  
ma3095+  
yjk365  
sr-1

15  
5540+  
ma8475+  
yjk1270

16  
3212+  
ma528  
sr-1

AK  
sr-2

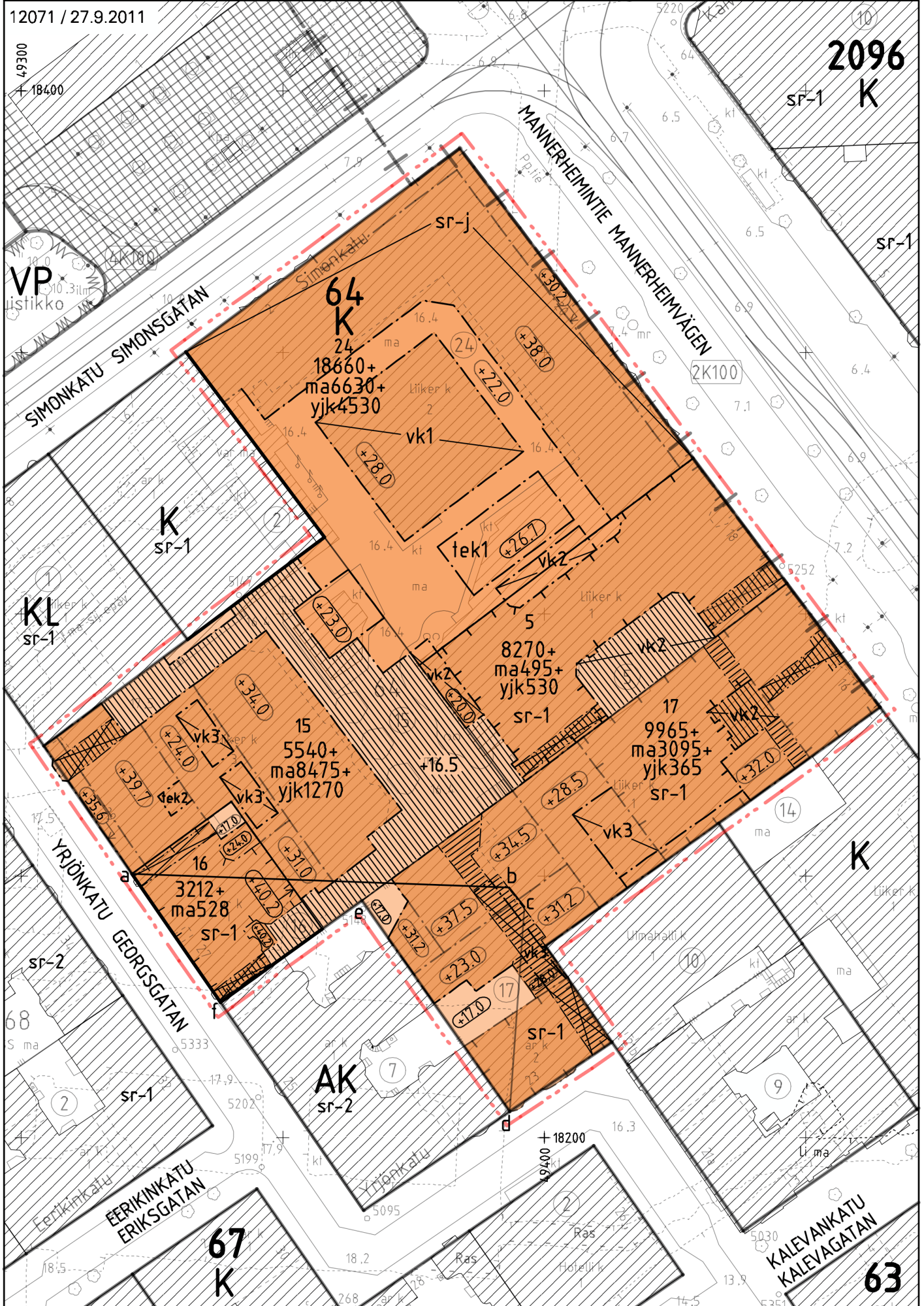
YRJÖNKATU  
GEORGGATAN

ERIKINKATU  
ERIKSGATAN

KALEVANKATU  
KALEVAGATAN

67  
K

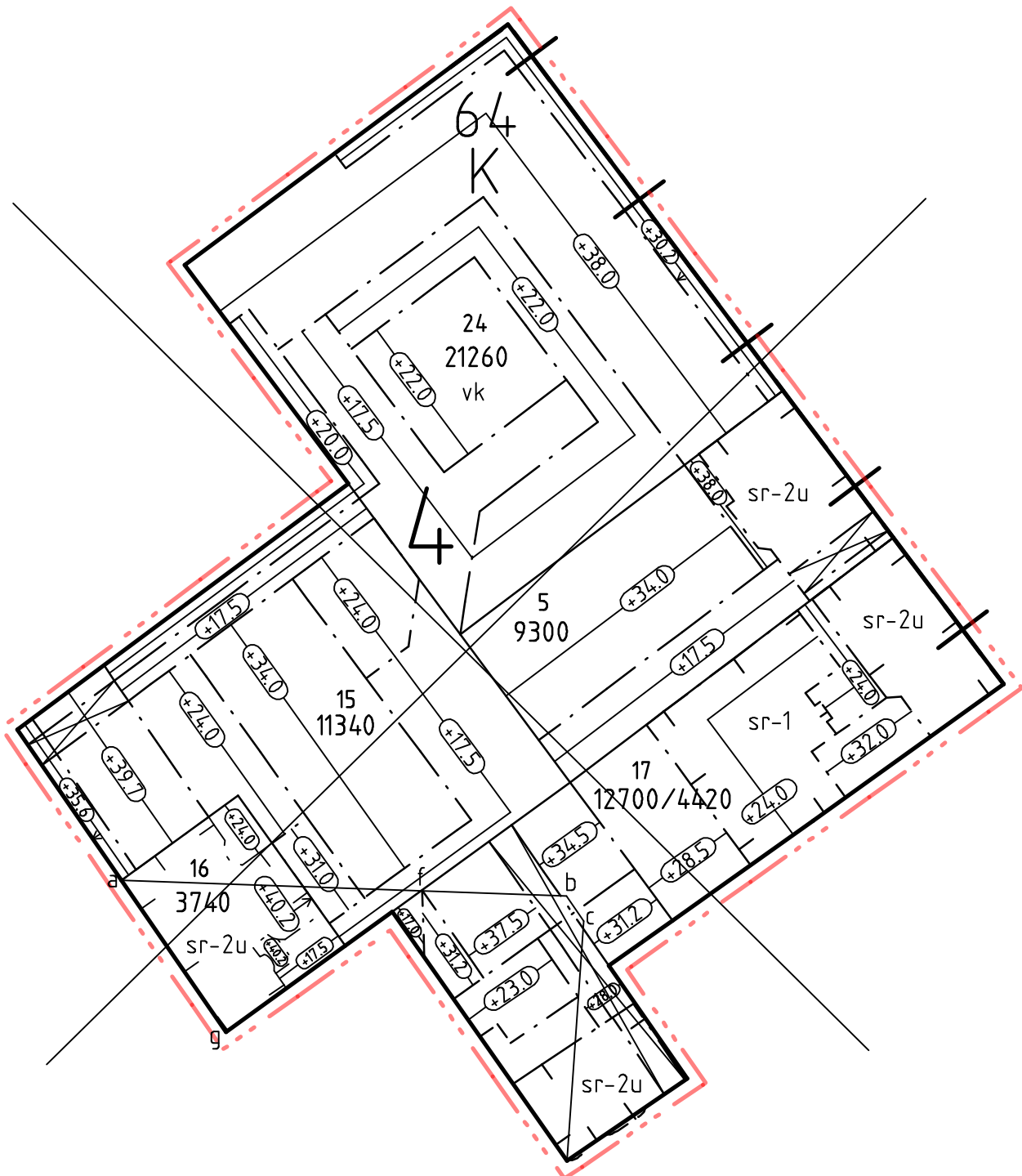
63





Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavan muutos nro 12071 voimaantullessaan kumoaa.

Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr 12071 träder i kraft.



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

K


Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Kaikkiin jalankulun perustasoihin; katuihin ja sisäisiin jalankulkuväyliin sekä pihoihin liittyvät tilat tasoilla -1.2, +3.0, +8.3, +12.2 ja +16.5 on varattava myymälä-, ravintola-, kahvila- ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

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

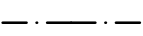
Liiketilat on osittain valaistava suoralla tai välillisellä luonnonvalolla tai ne on avattava suoralla tai välillisellä luonnonvalolla valaistuu yleiseen jalankulun tilaan tai avattava maan alla yleiseen jalankulun tilaan.

### VIIVAT JA NUMEROT

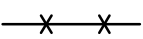
 2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

 Kaupunginosan raja.

 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

 Osa-alueen raja.

 Ohjeellinen tontin raja.

 Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

 Kaupunginosan numero.

 Korttelin numero.

 Ohjeellisen tontin numero.

### RAKENNUSOIKEUS

18660+  
ma6630+  
yjk4530

Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.

Ensimmäinen luku osoittaa maanpäällisissä kerroksissa sallitun kerrosalan.

Ma-merkitty luku osoittaa maanalaisissa tiloissa tonteilla 5 ja 24 tason +8 alapuolella, tonteilla 15 ja 16 tason +16 alapuolella sekä tontilla 17 Mannerheimintien varrella ja Capitolin salin kohdalla tason +8 alapuolella sekä tontin muilta osin tason +16 alapuolella sallitun kerrosalan.

Yjk-merkitty luku osoittaa katettujen ja lämmitettyjen korttelin läpi joukkoliikenneterminalleihin ja pysäkeille johtavien jalankulkuväylien sekä kauppakeskuksen sisäisten yleisen jalankulun väylien kerrosalan.

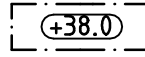
Tontilla 24 tasossa -1.2 saa käyttää 650 k-m2 yjk-merkitystä luvusta myymälätilana toistaiseksi, kunnes Pisara-radan lippuhalli ja sen koneporrasyhteys toteutetaan.

Yleisen jalankulun alueella saa olla tarjoilutilaa katujen ulkotarjoilutilojen tapaan.

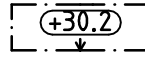
### KORKEUDET

+16.5

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

### RAKENNUSALAT

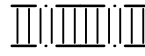


Rakennusala.

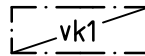
Kukontorin tasolla tuulikaapin rakenteet saavat ylittää rakennusalan rajat.



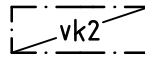
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



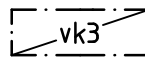
Yleiselle jalankululle varattu korttelialueen osa tonteilla 5, 15, 16 ja 17. Tonteilla 5, 15 ja 24 on lisäksi yleistä jalankulkua rakennuksen sisäosissa.



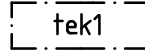
Säilytettävän lasikatteen rakennusala.



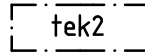
Lasikatteen rakennusala. Lasikate on toteutettava läpinäkyvänä, rakenteiltaan kevyenä ja siten, että pihatila ja suojeltavien rakennusten julkisivut hahmottuvat lasikatteen läpi yhtenäisinä.



Lasikatteen rakennusala.

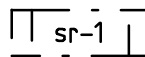


Ilmastointikonehuoneiden rakennusala.



Kampin pysäköintilaitoksen poistoilmahormin rakennusala.

### RAKENNUSSUOJELU



Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamiskäyttöjä tai muutostöitä, jotka tarpelevat rakennuksen ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, tulee rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjata rakennuksen ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla.

Suojeltavan rakennuksen arvokkaat sisätilat tulee säilyttää siten, että niiden rakennustaiteellista ja kulttuurihistoriallista arvoa ei turmella.

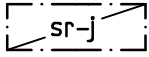
Suojeltavan rakennuksen jalankulkuväyliä rajaavat julkisivut tulee säilyttää näkyvänä osana kauppakeskuksen ilmettä.

Tontilla 5 suojeltavia sisätiloja ovat Huvudstadsbladetin pääporrashuone, Mercatorinpiha ja Mercatorinkuja portaineen.

Tontilla 16 Amos Andersonin taidemuseon suojeltavia sisätiloja ovat pääporrashuone hisseineen, vanhat sivuporrashuoneet, 5. kerroksen huoneisto ja 6. kerroksen kappeli.

Tontilla 17 suojeltavia sisätiloja ovat vanha elokuvateatteri Capitolin lipunmyyntihalli, alalämpö, portaikko, sali parvineen ja yläkerran lämpiöt, Mannerheimintien pääsisäänkäynti sekä sen viereinen porrashuone ja Yrjönkatu 23 kiinteistön porrashuone.

Korjaus- ja muutostöistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



Suojeltava julkisivu. Tontin 24 Forumin kaupakeskuksen Mannerheimintien ja Simonkadun varren julkisivujen kaupunkikuvallinen ilme, jäsennys, sisäänkäynnit, kulmatorni ja sen korkea aulatila, julkisivumateriaalit sekä vesikaton muoto tulee säilyttää. 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 säilyttää. Uusien lattiapintojen tulee olla vastaavaa laatutasoa.

## **TONTIN 24 RAKENNUKSEN OMINAISPIIRTEIDEN SÄILYTTÄMINEN**

Forum in valopihan ja alkuperäisten jalankulkutilojen sekä näyteikkunaseinien ja -rakenteiden luonne on otettava huomioon suunnittelussa.

Forum in kaupakeskuksen kadunpuoleiset sisäänkäyntialueet on suunniteltava läpinäkyviksi lasiseinin siten, että valopiha hahmotuu kadulta käsin alkuperäisen suunnitelman tapaan.

Kaupakeskuksen pääsisätilan tulee muodostaa valopiha, joka kokoaa eri kerrokset tilallisesti, helpottaa orientoitavuutta ja on ilmeeltään korkeatasoinen. Pääsisätilassa kaikista kerroksista tulee olla näkymät sisähallin kautta ulos.

Valoaukkoa tulee reunustaa ympäröivät kävelytasot. Kerroksista tulee olla suora näköyhteys valopihaan lasikaiteen läpi ilman kaidetta korkeampia seinärakenteita.

Forum in 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.

Kukontoria ympäröivän rakennuskokonaisuuden tulee muodostaa arkkitehtonisesti korkeatasoinen aukiotila, joka on viihtyisä oleskelupaikka. Kukontorin arkkitehtuurin kaupunkikuvallinen pienipiirteisyys on otettava huomioon uudisrakentamisen suunnittelussa.

Tonteilla 15 ja 24 Kukontorilta Forum in kaupakeskukseen johtavan uuden sisäänkäynnin tulee olla riittävän väljä ja siitä tulee avautua näkymä kaupakeskuksen sisäiselle valopihalle.

Ilmastointikonehuoneita saa tehdä vain rakennusten vesikaton sisäpuolelle vesikaton ylimmän korkeuden puitteissa tai tek - merkityille rakennusalan osille.

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

Ilmanvaihtohormit sekä lauhduttimet, hajoitajat, puhaltimet, piiput, hormien yläosat ja muut kalusteet on suunniteltava, ryhmiteltävä ja suojattava siten, että ne sopivat rakennusten arkkitehtuuriin ja siten, etteivät ne näy kaupunkinäkymissä tai pihanäkymissä.

## **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 esteettömiä. Vaihtoehtoinen pääreitistä poikkeava esteetön reitti tulee olla selkeästi havaittavissa.

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

Korttelin yleisen jalankulun väylien yhteyteen muodostetaan aukiomaiset sisätilat Forumin valopihan ja Mercatorinpihan kohdalle sekä näiden välille tasoilla +8.3 ja +12.2.

Yleisten jalankulun väylien ja aukiomaisten tilojen tulee olla laatutasoltaan korkeatasoisia ja väritykseltään 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.

Mercatorinpihan aukiomaisen ja suojeltavan tilan osaan tontilla 5 saadaan sijoittaa kahvilan tai ravintolan tarjoilutilaa katujen ulkotarjoilutilojen tapaan. Tarjoilutilan rakenteet eivät saa muodostaa näköestettä. Pihatilassa on oltava esteetön, selkeä, riittävän leveä jalankulkuyhteys Mannerheimintielle, Mannerheimintien suunnan jalankulkuyhteydelle, Mercatorinkujalle ja pihaa ympäröivien rakennusten porrashuoneille, portaille sekä oviaukoille.

Korttelialueelle on laadittava hyväksyttävä esteettömyyselvytys ennen rakennusluvan myöntämistä.

## **VALAISTUS, OPASTUS JA MAINOKSET**

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

Julkisivuvalaistus ja mainosvalot sekä pihojen, liiketilojen ja yleisen jalankulun käytävien valaistus on suhteutettava aluevalaistuksen valotasoon.

Valon värienteoston on oltava laadukasta ja valaisinkalusteiden on oltava rakennusten arkkitehtuuriin sopivia.

Mainoslaitteet tulee sijoittaa ja suunnitella siten, etteivät ne haittaa joukkoliikenteen terminaalien orientoitavuutta tai opastuksen näkyvyyttä ja ne tulee soveltua kaupunkikuvaan.

## **KAUPPAKESKUKSEN YLEISEN SISÄTILAN ARKKITEHTUURI**

Kauppakeskuksen yleisistä sisätiloista, niiden julkisivuista, pintamateriaaleista, kaiteista ja yksityiskohdista tulee laatia hyväksyttävä yleissuunnitelma ennen rakennusluvan myöntämistä.

## **KAUPPAKESKUKSEN YLEISEN SISÄTILAN KÄYTTÖTARKOITUKSET**

Kauppakeskuksen yleisten sisätilojen sijoittamisesta ja tilan jakautumisesta eri käyttötarkoituksiin tulee laatia hyväksyttävä yleissuunnitelma ennen rakennusluvan myöntämistä.

Yleissuunnitelmassa tulee esittää:

- vapaana pidettävien yleisen jalankulun käytävien reitit ja leveydet
- miten yleisen jalankulun alueiden tarjoilukalusteet ja myymälöiden edustan kalusteet sijoitetaan.
- miten avoimeen tilaan sijoittuvat myymäläkerrosalaan luettavat alueet sijoitetaan, rajataan ja kalustetaan

Kalusteet ja niiden käyttö eivät saa kaventaa yleisen jalankulun käytäville määrättyä vähimmäisleveyttä eivätkä ne saa haitata orientoitavuutta. Kalusteet ja niiden käyttö ei saa muodostaa näköestettä.

## **PYSÄKÖINTI**

Tonttien 5, 15, 17 ja 24 autopaikkavelvollisuus on:

- enintään 1 autopaikka/ 200 m<sup>2</sup> myymälä- ja asiakaspalvelukerrosalaa.
- enintään 1 autopaikka/ 500 m<sup>2</sup> toimisto- ja muuta kerrosalaa.

Tontilla 16 (Amos Andersonin museo) enintään 10 kpl.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2/3 autopaikkojen enimmäismäärästä.

Yjk-kerrosala ei aiheuta autopaikkavelvollisuutta.

Autopaikat tulee sijoittaa yleiseen pysäköintilaitokseen. Autopaikkoja ei saa sijoittaa tonteille eikä piholle.

Kukontorille tulee sijoittaa polkupyöräpaikkoja asiakkaita varten.

## **HUOLTOLIIKENNE**

Tontille 15 tasolle -1,2 on sijoitettava korttelin tontteja 5,14,15,16,17 ja 24 palveleva huolto-liikennetila, johon on ajoyhteys Forumin pysäköintilaitoksen ajorampin kautta ja josta on huoltokäytävät ja hissiyhteydet kaikille tonteille.

Kaikki huoltotilat ja huoltoliikenteen järjestelyt on sijoitettava maanalaisiin tiloihin. Tavarahuoltoa ei saa järjestää kadulta.

Ennen rakennusluvan myöntämistä hakijan on laadittava erillinen suunnitelma ja selvitys huoltoliikenteen, lastauspaikkojen ja jätetuollon järjestelyistä, niiden sijainnista ja riittävydestä.

### **ILMANVAIHTOHORMIEN MELU**

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

### **PISARA -RAUTATIE**

Tontilla 24 kaava-alueen alapuolella on tilavaus Pisara-rautatien maanalaista aluetta ja keskusta-asemaa sekä niiden vaatimaa suojavaikkyttä varten (Asema on tasolla n. -45).

Tontille 24 tasolle -1.2 tulee voida rakentaa Pisara-radon lippuhalli sekä Pisaran asemalle johtava yleinen koneporras- ja hissiyhteys.

Lippuhallista tulee edelleen olla yhteydet korttelin läpi johtavien yleisen jalankulun väylien kautta korttelia ympäröiville katutasoille ja Kukkukonttorin suuntaan.

Tontilla 24 tasolle -1.2 tulee varata 250 k-m<sup>2</sup> alue Pisara-radon lippuhallia ja koneportaan ylöstuloa varten sekä 400 k-m<sup>2</sup> alue lippuhalliin johtavaa yleisen jalankulun aluetta varten. Nämä varaukset sisältyvät yjk-merkittyyn kerrosalaan.

Lippuhallin, koneportaan ja yleisen jalankulun alueita saa käyttää myymälätilana toistaiseksi kunnes Pisara-radon keskusta-asema ja sen yhteys tontille 24 toteutetaan.

### **YLEISET VAROTOIMET**

Kellaritilojen lattiatasot saa ulottua likimääräiseen tasoon -1.2. Tämän tason alapuolella saa olla teknisiä tiloja ja saa rakentaa Pisara-aseman yhteyden ja väestönsuojaan johtavia poistumisteitä.

Tontilla 15, 16 ja 17 merkinnällä a-b-c-d-e-f rajatulla 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 alapuolella saa rakentaa Pisara-aseman yhteyden ja väestönsuojaan johtavia poistumisteitä.

Rakentamisessa ja louhinnassa on otettava huomioon asemakaava-alueen alapuolisten maanalaisien tilojen suojavaikkykset.

Rakentaminen ei saa aiheuttaa vahinkoa rakennuksille, maanalaisille tiloille, rakenteille, kaduille tai kunnallistekniikan verkostoille.

Tonteille 5 ja 17 saadaan rakentaa maanalaisesta Mannerheimintien pysäköintilaitoksesta katutasoon johtava porras ja hissiyhteys.

Rakentaminen ei saa aiheuttaa haitallista pohjavedenpinnan alentamista.

### **YLEISET RAJASEINÄMÄÄRÄYKSET JA PELASTUSTURVALLISUUS**

Tonttien välisiin sekä katualueen ja tonttien välisiin rajaseiniin saadaan tehdä aukkoja. Tonttien välille tai katualueen ja tonttien välisille rajoille ei tarvitse rakentaa rajaseiniä.

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

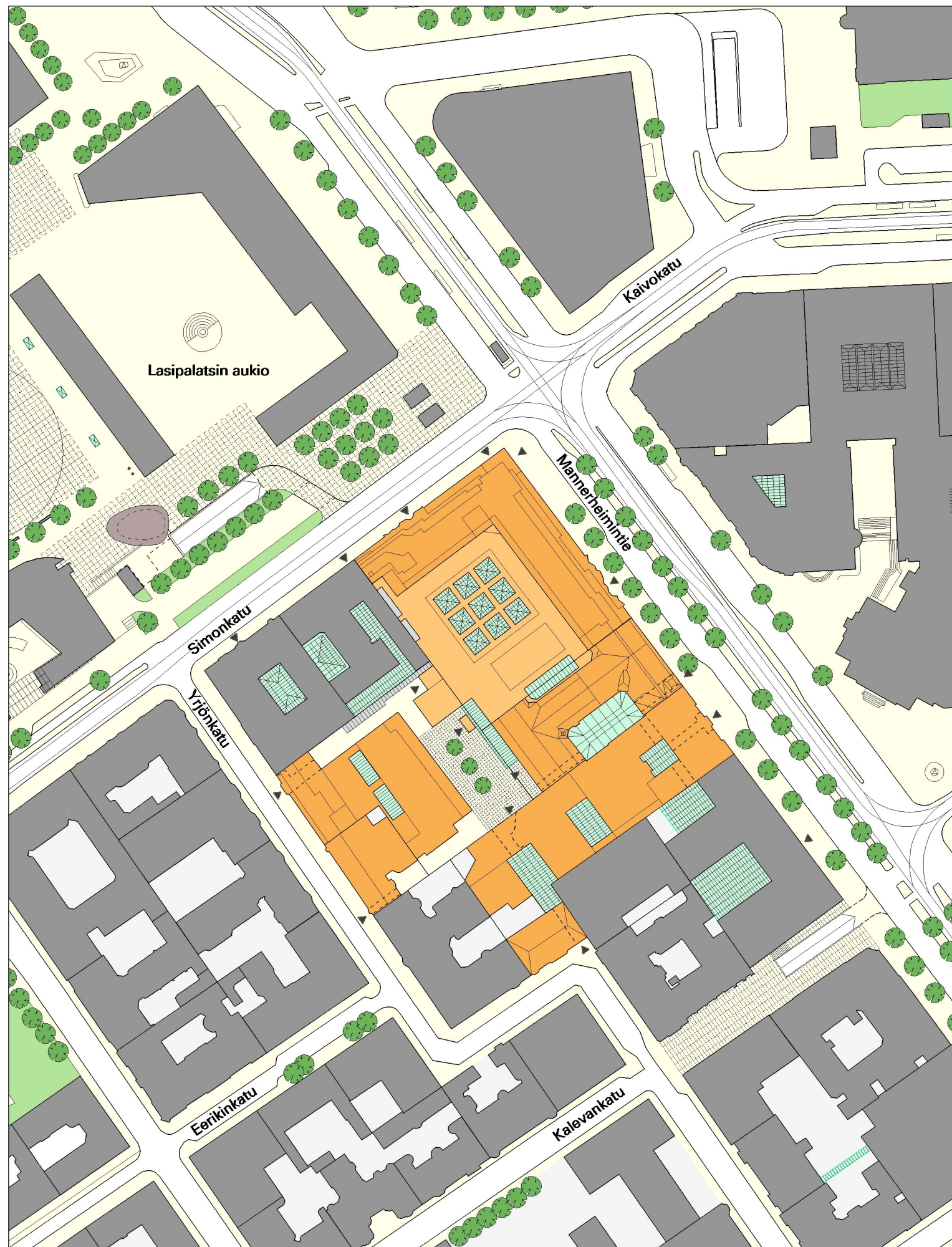
Ennen tontinrajat ylittävän hankekokonaisuuden tai sen osan rakennusluvan myöntämistä tulee hakijan laatia palo- ja pelastusturvallisuus selvitys myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta koko toimenpiteen tosiasiallisen vaikutusalueelta.

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 koskien uloskäytäviä, savunpoistoa ja turvallisuusjärjestelyjä.

### **ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN**

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.





50m

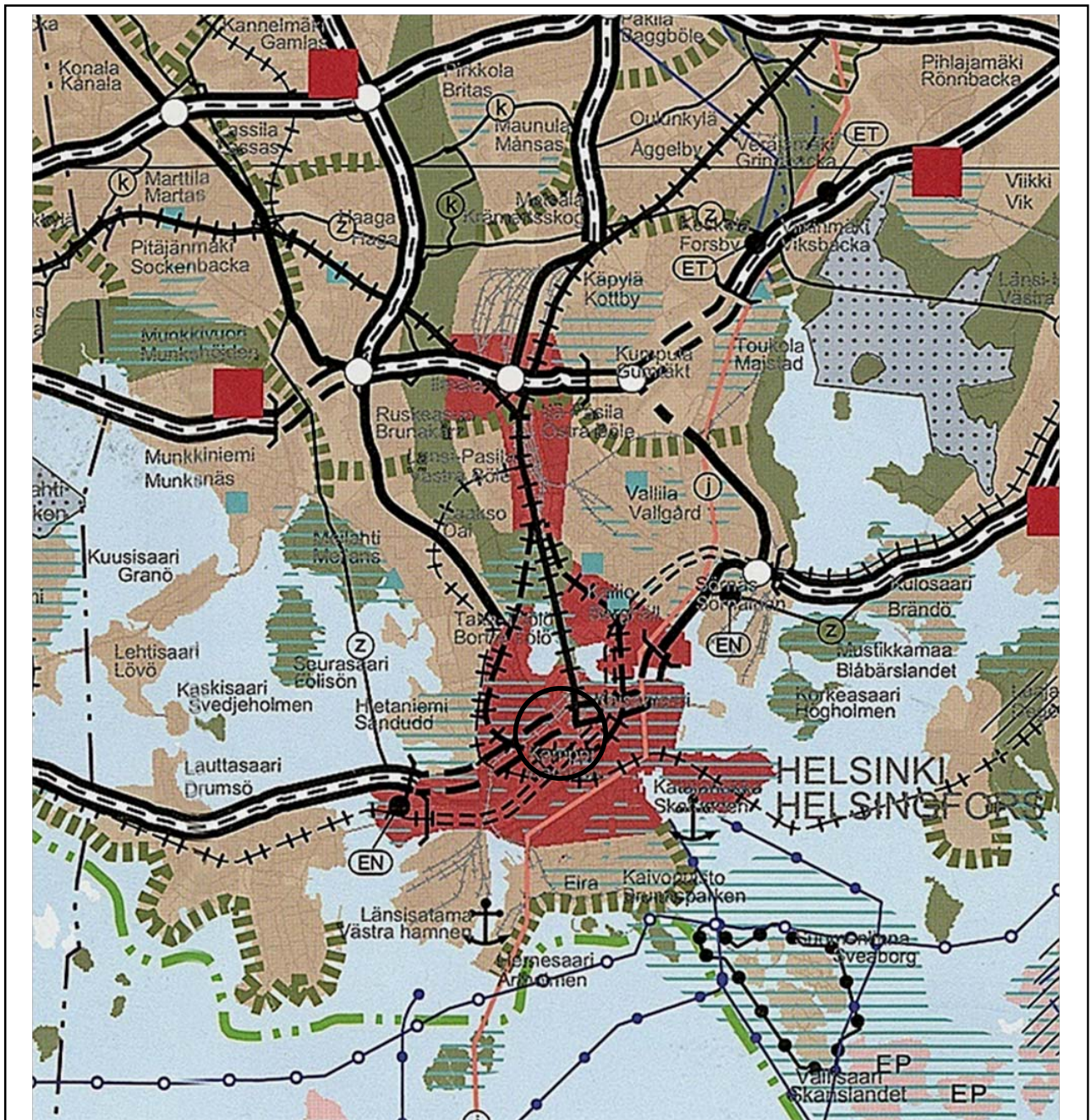
## HAVAINNEKUVA



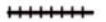



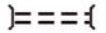
















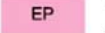



Kamppi, Forumin kauppakeskus

Liite asemakaavaan nro 12071





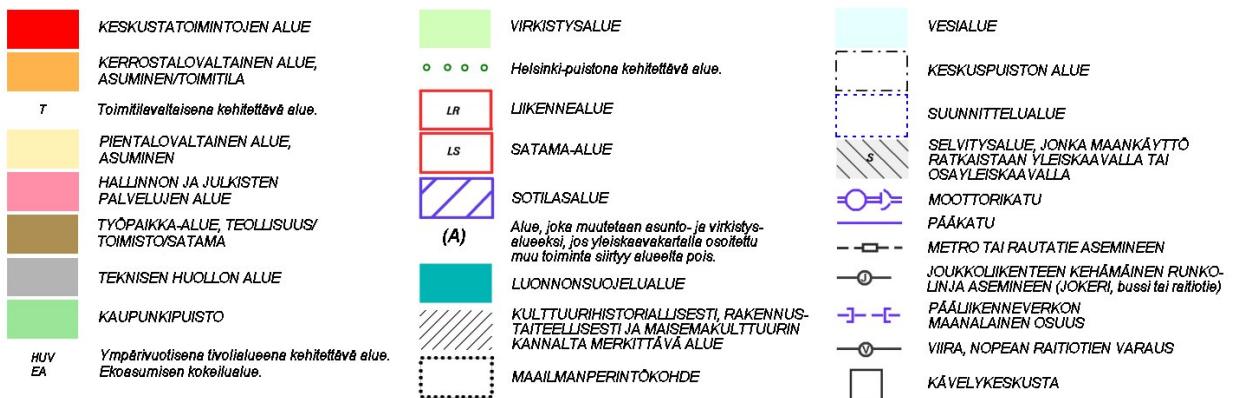
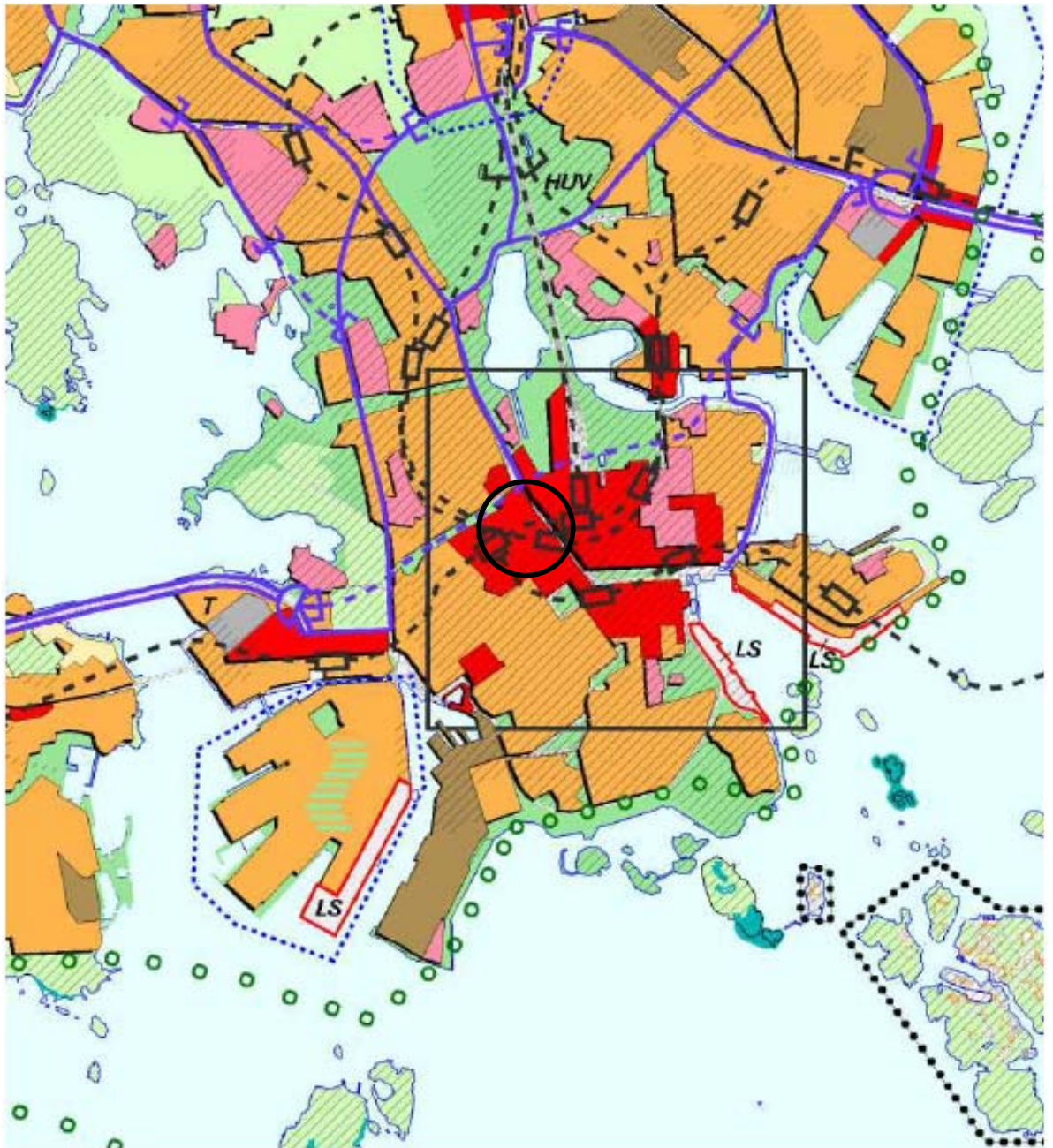


	Taajamatoimintojen alue		EP/uj Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttö tarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulustoiminta		Päärata		Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
	Keskustatoimintojen alue		ENE/EJ Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue		Liikennetunneli		Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäänös
			ET Yhdyskuntateknisen huollon alue		Laivaväylä		UNESCO:n maailmanperintökohde
	Virkistysalue		Satama		400 kV voimalinja		Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus
	Viheryhteystarve		Moottoriväylä		Maakaasun runkoputki		Kunnan raja
	Luonnonsuojelualue		Valtatie / kantatie		Raakavesitunneli		
	Puolustusvoimien alue		Eritasoliittymä		Jätevesitunneli		
					Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue		

Ote maakuntakaavasta  
 Kamppi, Forumin kauppakeskus  
 Liite asemakaavan nro 12071



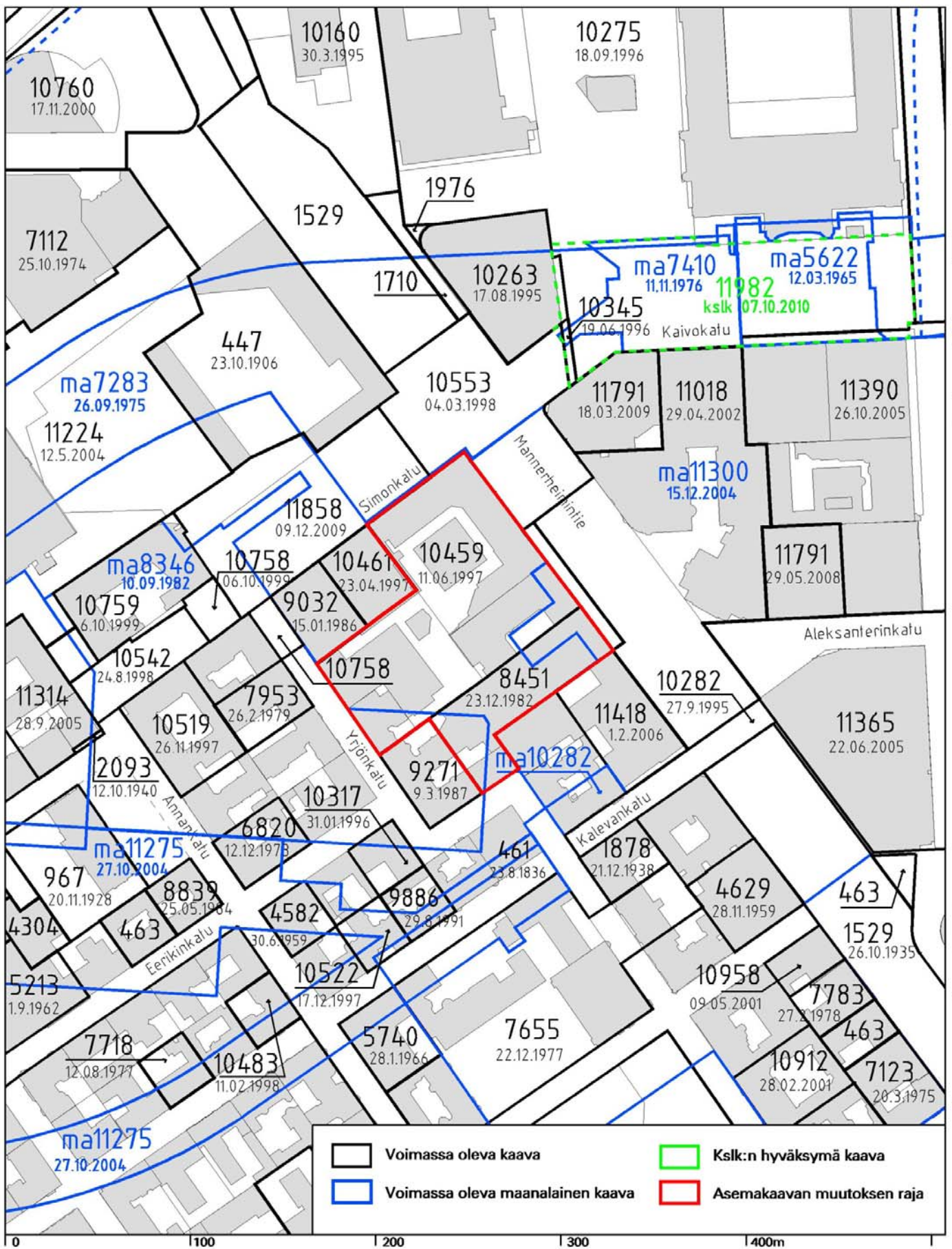




Ote yleiskaava 2002:sta  
Kamppi, Forumin kauppakeskus  
Liite asemakaavan nro 12071



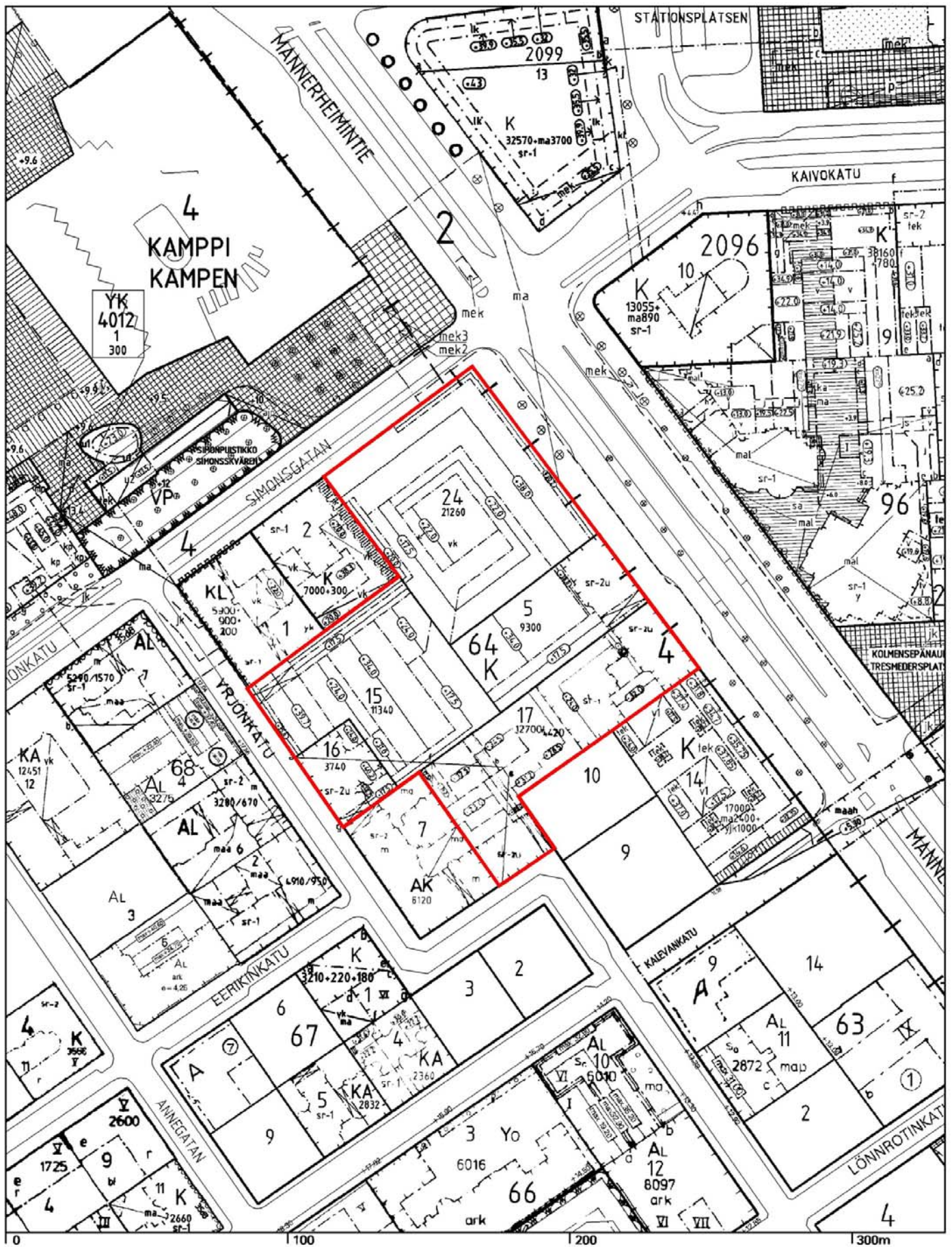




Ote voimassa olevasta hakemistokartasta  
 Kamppi, Forumin kauppakeskus  
 Liite asemakaavan nro 12071



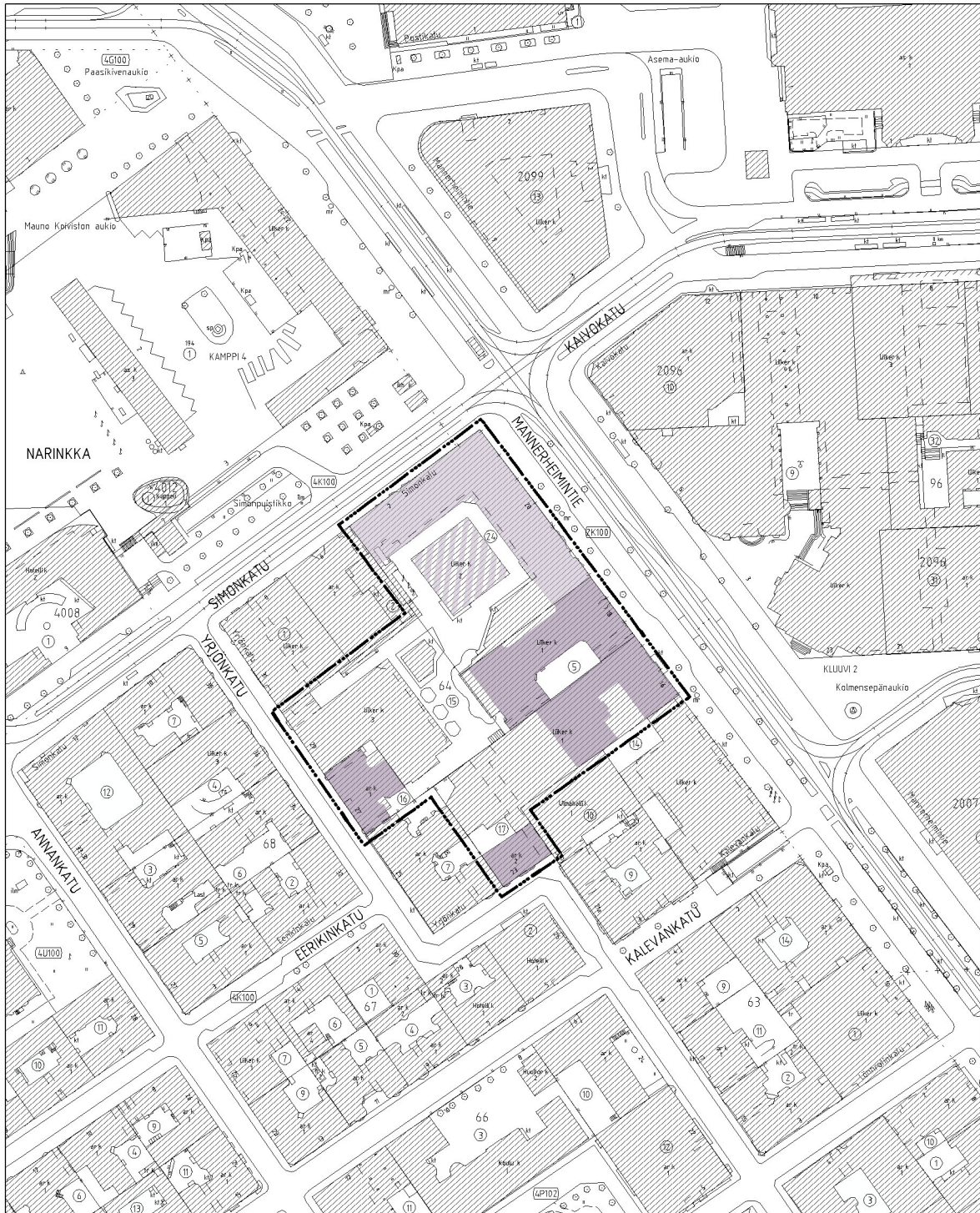




Ote ajantasa-asemakaavasta  
 Kamppi, Forumin kauppakeskus  
 Liite asemakaavan nro 12071







- Suojeltava rakennus
- Suojeltava julkisivu
- Säilytettävät lasikattorakenne ja sisäpihan ominaispiirteet

**Suojelukohteet**

**4. kaupunginosa, Kamppi**  
**Kortteli 64, tontit 5, 16, 17 ja 24**  
**Liite asemakaavaan nro 12071**







Näkymä Mannerheimintielle

Forum kauppakeskus /ksk 27.9.2011

Liite asemakaavan muutosehdotukseen nro 12071





27.9.2011 KLy\_LD/Kaupunkisuunnitteluvirasto

Näkymä Forumin valopihaan  
Forumien kauppakeskus /kslk 27.9.2011  
Liite asemakaavan muutosehdotukseen nro 12071









SARC Arkkitehtitoimisto

Viitesuunnitelma

27.9.2011 Kaupunkisuunnitteluvirasto

Perspektiivikuva Kukontorin taso  
Forum kauppakeskus /kslk 27.9.2011  
Liite asemakaavan muutosehdotukseen nro 12071



**FORUM**  
LUONNOSUUNNITELMA

25.8.2011

**S A R C**  
Arkkitehtitoimisto  
Tammisaarenlaituri 3  
00180 Helsinki Finland  
Tel + 358-9-6226180  
Fax + 358-9-62261840

Viitesuunnitelma

27.9.2011 Kaupunkisuunnitteluvirasto

Sisäperspektiivikuva

Forum kauppakeskus /kslk 27.9.2011

Liite asemakaavan muutosehdotukseen nro 12071





Viitesuunnitelma

27.9.2011 Kaupunkisuunnitteluvirasto

Sisäperspektiivikuva

Forum in kauppakeskus /kslk 27.9.2011

Liite asemakaavan muutosehdotukseen nro 12071

**SARC** FORUM  
 Arkkitehtitoimisto  
 Tammasaarenlaituri 3  
 00180 Helsinki Finland  
 Tel + 358-9-6226180  
 Fax + 358-9-62261840

LUONNOS  
 KESKUSAULA\_2.KERROS  
 HELSINKI 25.8.2011



Viitesuunnitelma

27.9.2011 Kaupunkisuunnitteluvirasto

Sisäperspektiivikuva

Forumin kauppakeskus /kslk 27.9.2011

Liite asemakaavan muutosehdotukseen nro 12071

**SARC** FORUM  
Arkkitehtitoimisto  
Tammasaarenlaituri 3  
00180 Helsinki Finland  
Tel + 358-9-6226180  
Fax + 358-9-62261840

LUONNOS  
KESKUSAUULIA\_3.KERROS  
HELSINKI 25.8.2011





Viitesuunnitelma

27.9.2011 Kaupunkisuunnitteluvirasto

Sisäperspektiivikuva

Forum kauppakeskus /kslk 27.9.2011

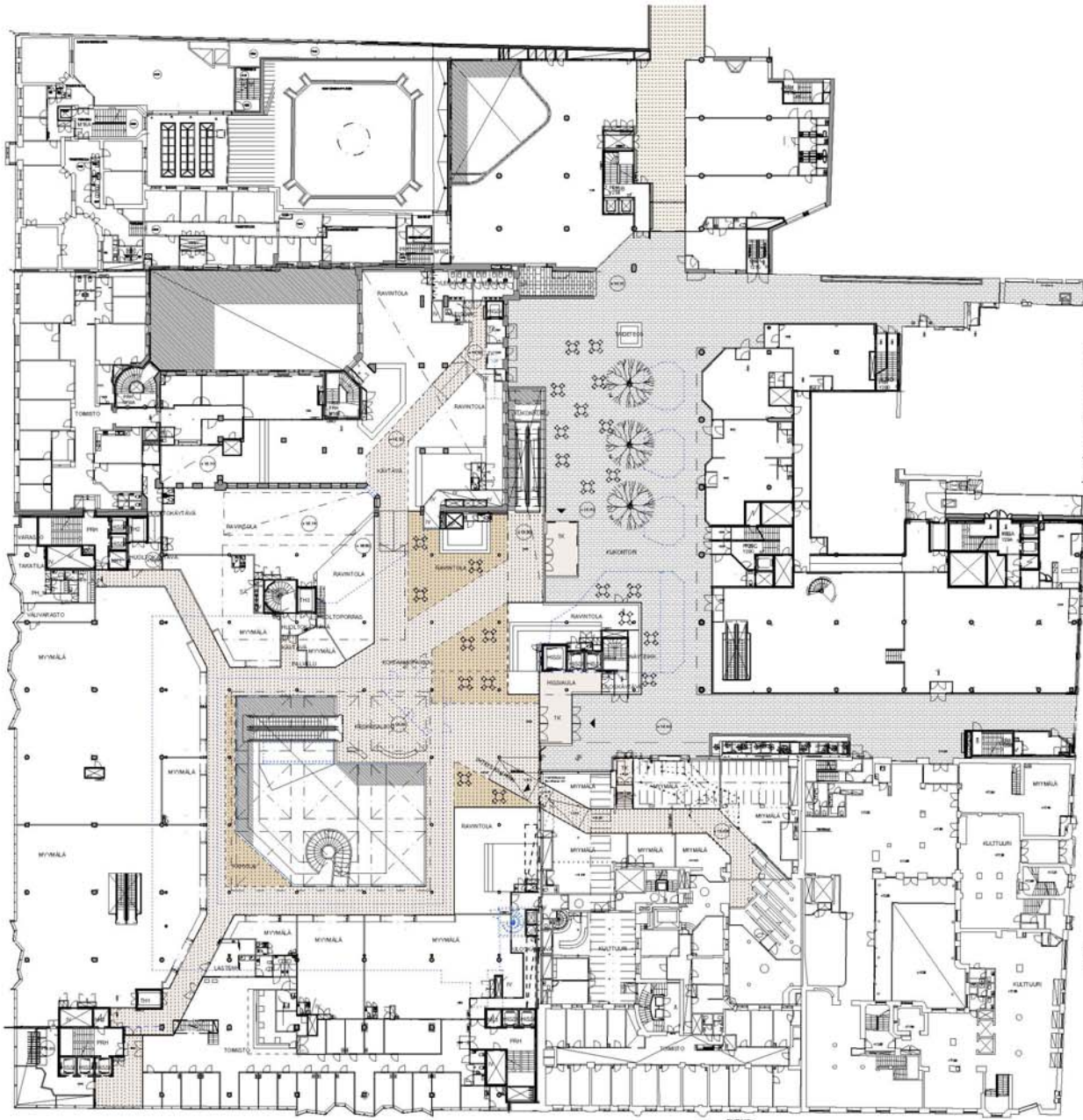
Liite asemakaavan muutosehdotukseen nro 12071

**SARC**  
Arkkitehtitoimisto  
Tammasaarenlaituri 3  
00180 Helsinki Finland  
Tel + 358-9-6226180  
Fax + 358-9-62261840

FORUM

LUONNOS  
KIJONKURU\_2 KERROS  
HELSINKI

25.8.2011



Viitesuunnitelma

27.9.2011 Kaupunkisuunnitteluvirasto

3. krs pohjakuva, Kukontorin taso

Forum kauppakeskus /kslk 27.9.2011

Liite asemakaavan muutosehdotukseen nro 12071

**SARC**

Arkkitehtitoimisto  
Tammisaarenlaituri 3  
00180 Helsinki Finland  
Tel + 358-9-6226180  
Fax + 358-9-62261840

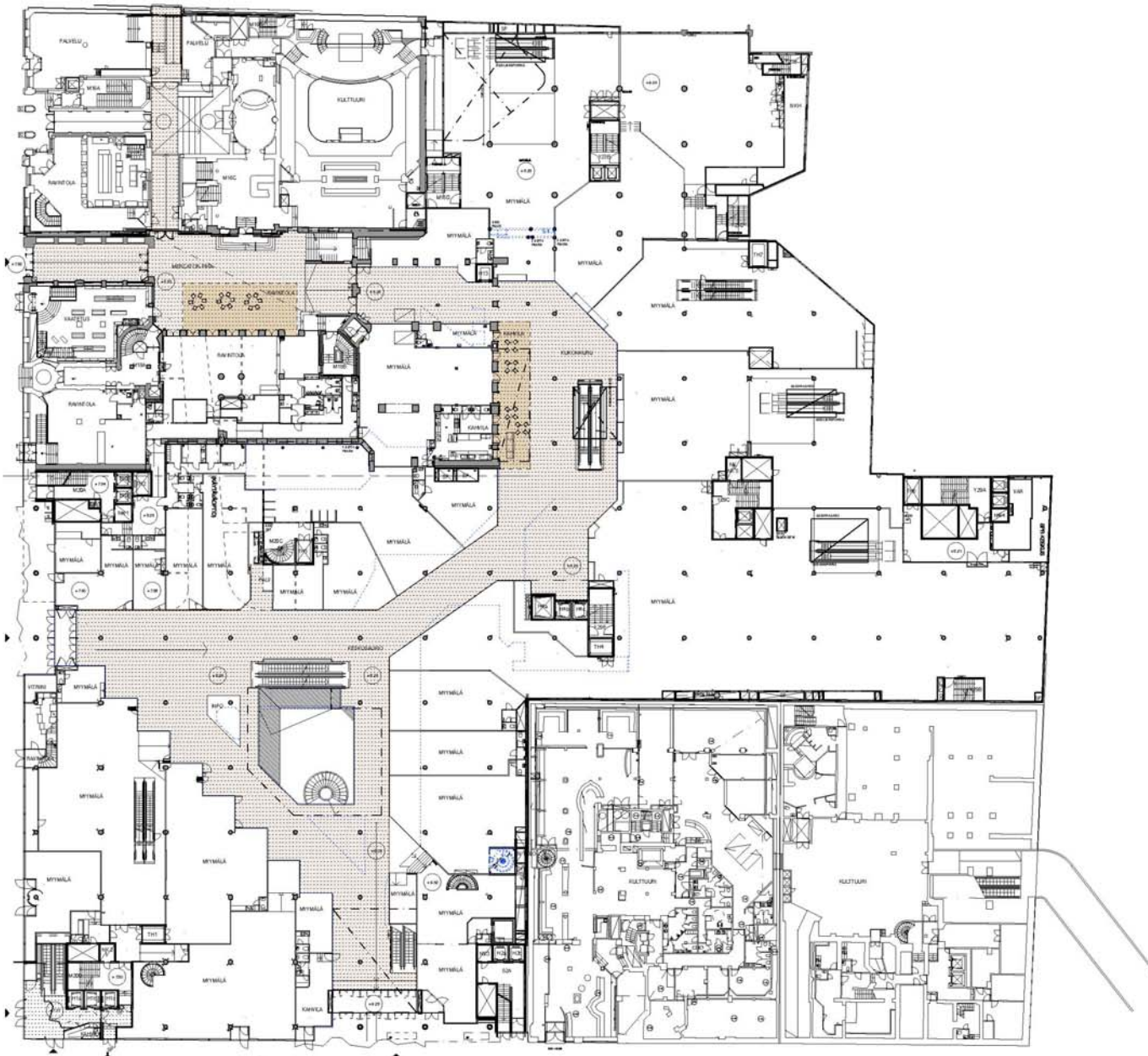
FORUM

LUONNOS

3.KERROS\_KUKONTORI 1:500  
HELSINKI 25.08.2011







Viitesuunnitelma

27.9.2011 Kaupunkisuunnitteluvirasto

1. krs pohjakuva

Forum kauppakeskus /kslk 27.9.2011

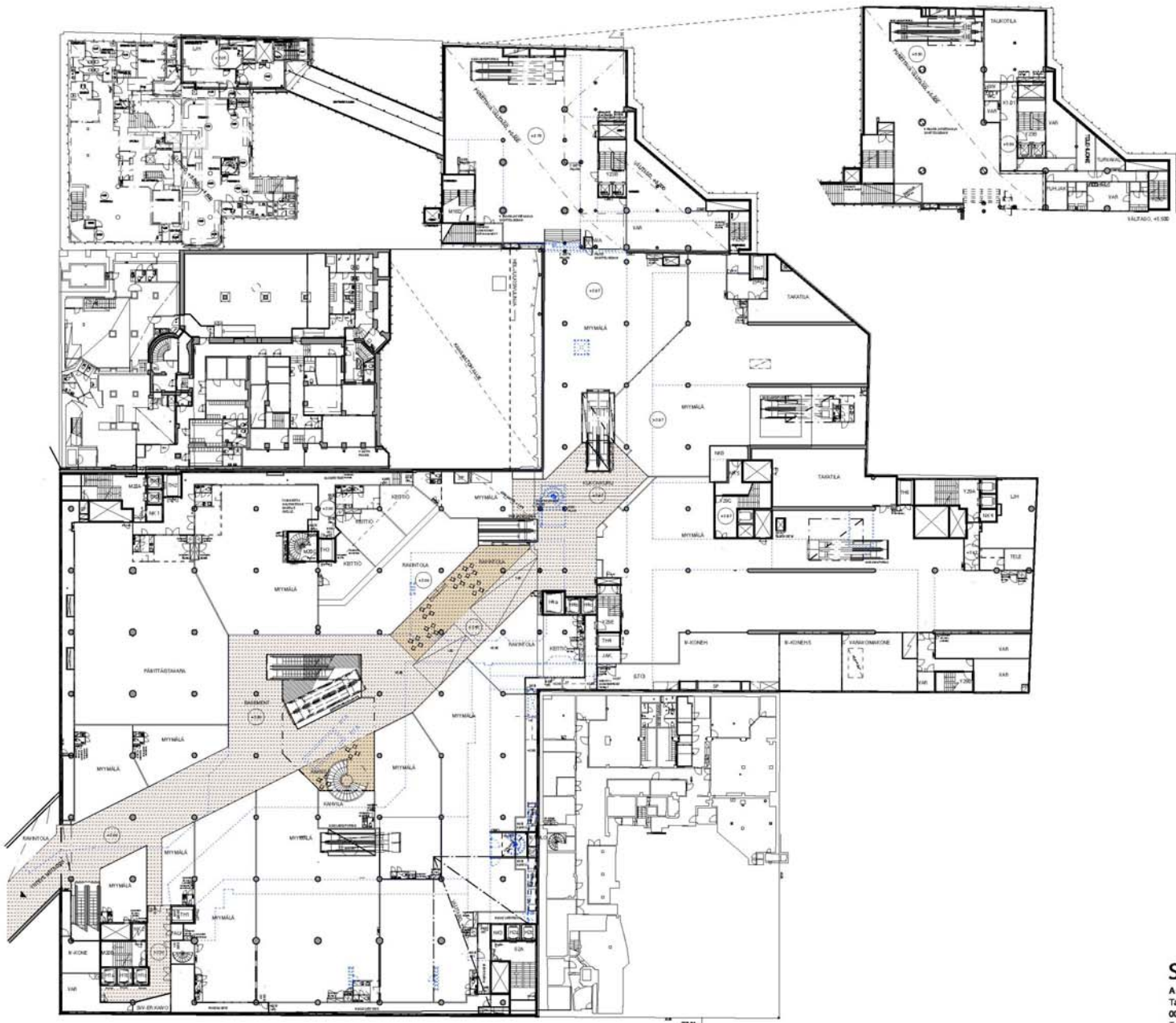
Liite asemakaavan muutosehdotukseen nro 12071

**S A R C** FORUM  
 Arkkitehtitoimisto  
 Tammasaarenlaituri 3  
 00180 Helsinki Finland  
 Tel + 358-9-6226180  
 Fax + 358-9-62261940

LUONNOS  
 1.KERROS  
 HELSINKI

1:500  
 25.08.2011





Viitesuunnitelma

27.9.2011 Kaupunkisuunnitteluvirasto

1. maanalainen kerros, pohjakuva

Forum kauppakeskus /kslk 27.9.2011

Liite asemakaavan muutosehdotukseen nro 12071

**SARC** FORUM  
Arkkitehtitoimisto  
Tammasaarenlaituri 3  
00180 Helsinki Finland  
Tel + 358-9-62261800  
Fax + 358-9-62261840

LUONNOS  
O.KERROS\_BASEMENT 1:500  
HELSINKI 25.08.2011



Viitesuunnitelma

27.9.2011 Kaupunkisuunnitteluvirasto

2. maanalainen kerros, pohjakuva

Forumin kauppakeskus /kskl 27.9.2011

Liite asemakaavan muutosehdotukseen nro 12071

**S A R C**

Arkkitehtitoimisto  
Tammisaarenkatu 3  
00180 Helsinki Finland  
Tel + 358-9-6226180  
Fax + 358-9-62261840

FORUM

LUONNOS  
K1.KERROS  
HELSINKI

1:500  
25.08.2011





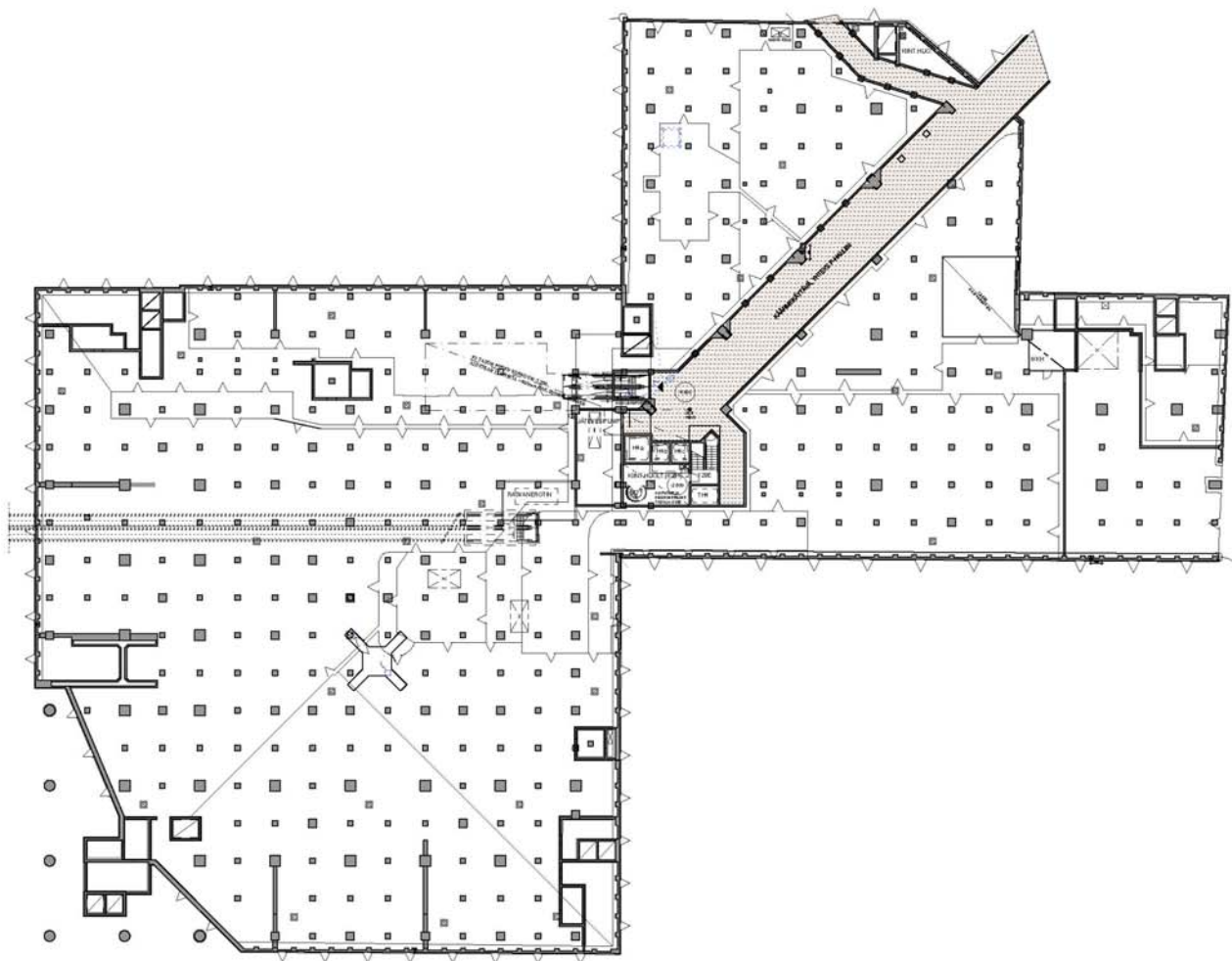
**SARC** FORUM  
 Arkkitehtitoimisto  
 Tammasaarenlaituri 3  
 00180 Helsinki Finland  
 Tel + 358-9-6226180  
 Fax + 358-9-62261840

LUONNOS\_PISARA  
 K1.KERROS 1:500  
 HELSINKI 25.08.2011

Viitesuunnitelma

27.9.2011 Kaupunkisuunnitteluvirasto

2. maanalainen kerros, pohjakuva, Pisaran lippuhalli ja koneportaan yhteys  
 Forumin kauppakeskus /kslk 27.9.2011 Liite asemakaavan muutosehdotukseen nro 12071



Viitesuunnitelma

27.9.2011 Kaupunkisuunnitteluvirasto

3. maanalainen kerros, pohjakuva

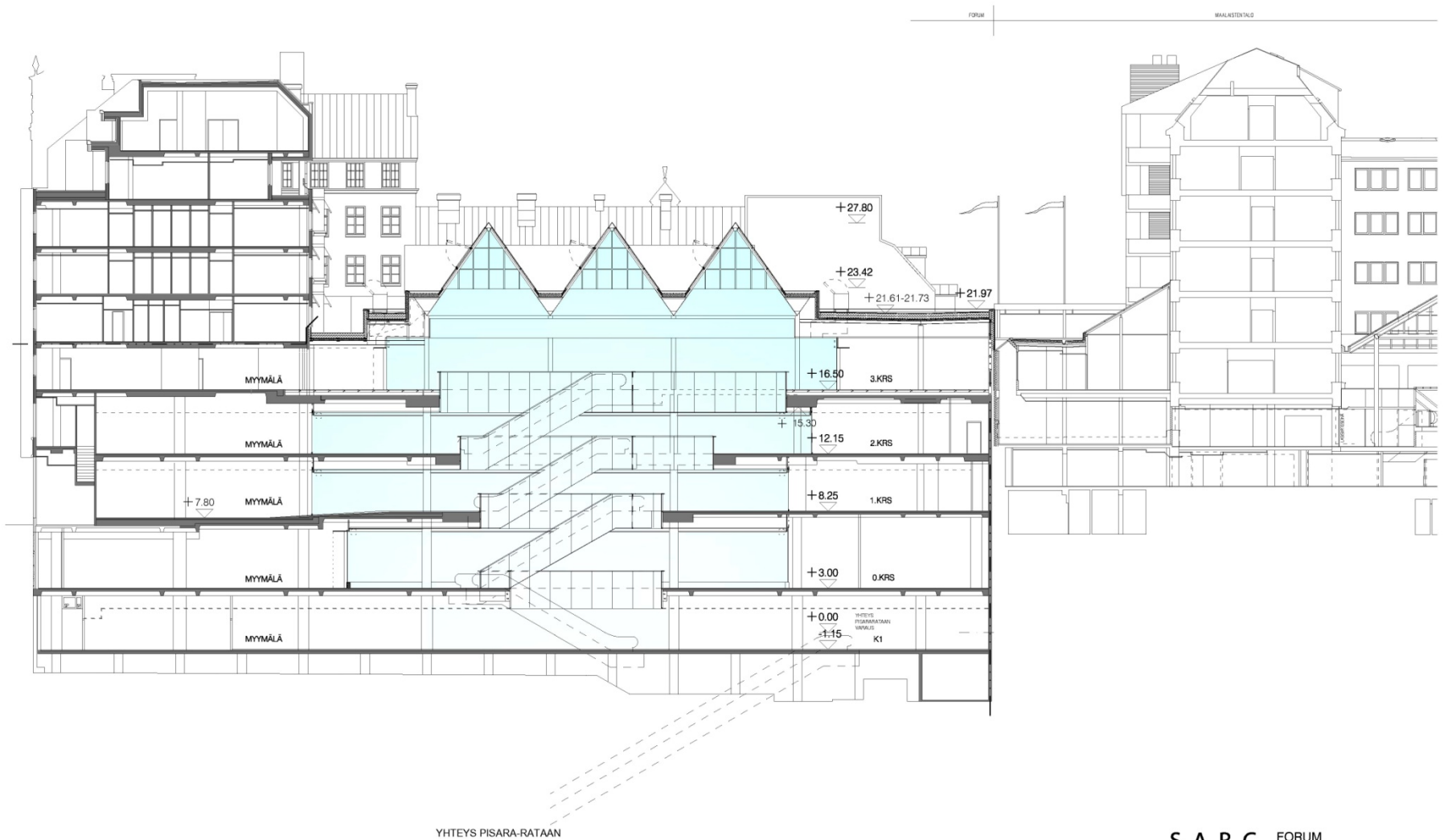
Forum kauppakeskus /kslk 27.9.2011

Liite asemakaavan muutosehdotukseen nro 12071

**S A R C** FORUM

Arkkihtitoimisto  
Tammisaarenlaituri 3  
00180 Helsinki Finland  
Tel + 358-9-6226180  
Fax + 358-9-62261840

LUONNOS  
K2-KERROS, MANALA 1:500  
HELSINKI 25.08.2011



Viitesuunnitelma

27.9.2011 Kaupunkisuunnitteluvirasto

Leikkauskuva

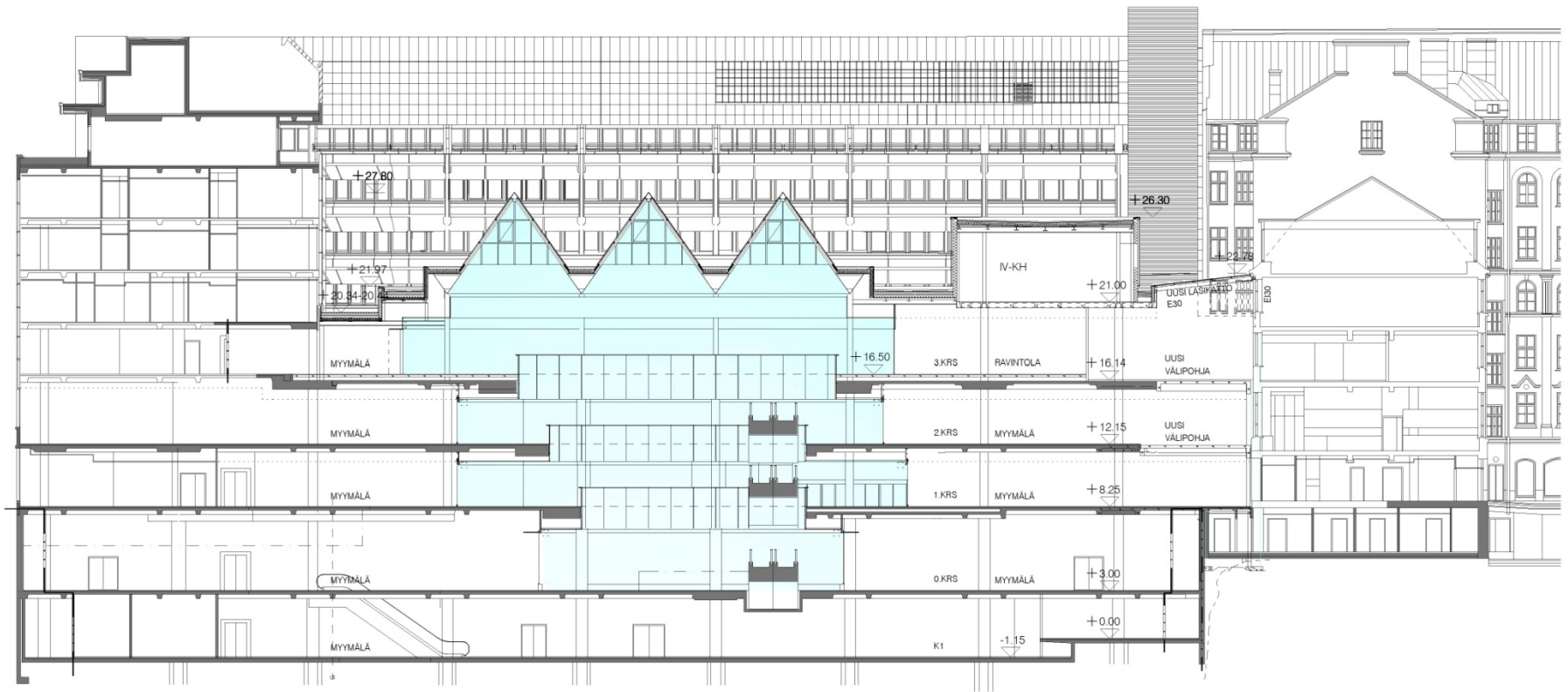
Forum kauppakeskus /kslk 27.9.2011

Liite asemakaavan muutosehdotukseen nro 12071

**S A R C** FORUM  
 Arkkitehtitoimisto  
 Tammasaarenlaituri 3  
 00180 Helsinki Finland  
 Tel + 358-9-6226180  
 Fax + 358-9-62261840

LUONNOS  
 LEIKKAUS\_H-H  
 HELSINKI

1:250  
 25.8.2011



Viitesuunnitelma

27.9.2011 Kaupunkisuunnitteluvirasto

Leikkauskuva

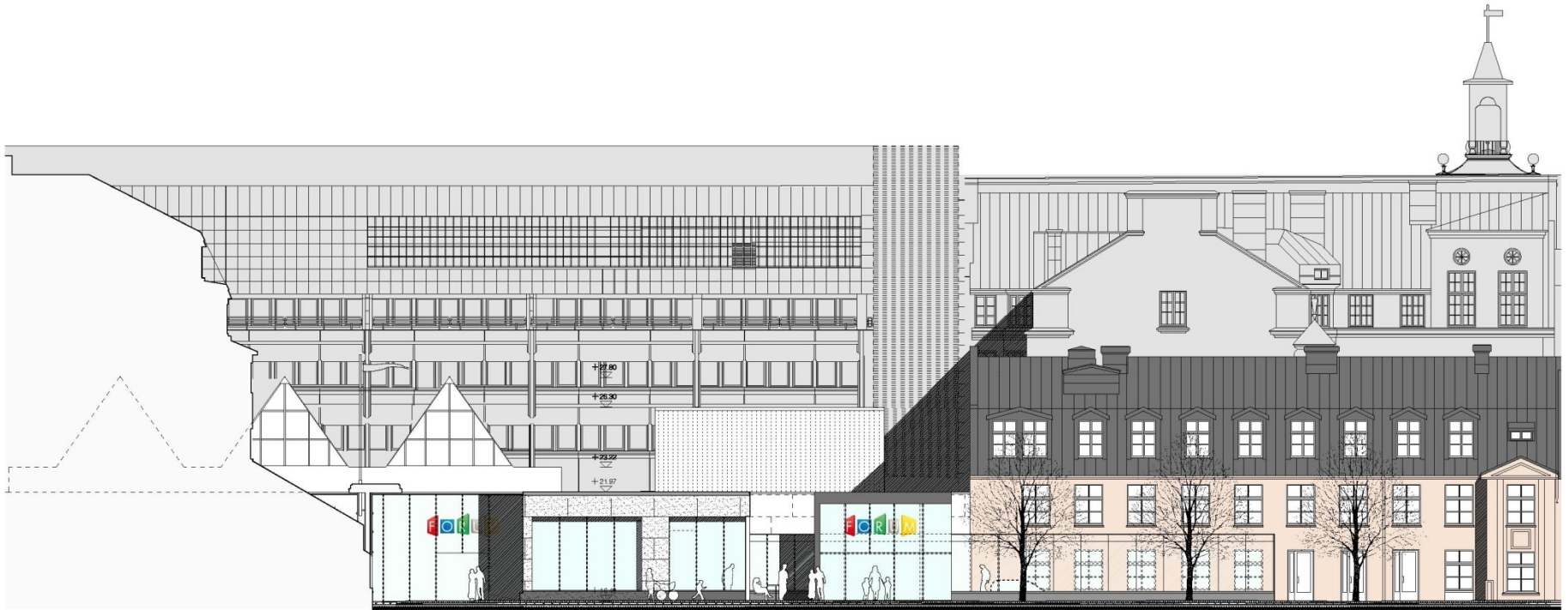
Forum kauppakeskus /kslk 27.9.2011

Liite asemakaavan muutosehdotukseen nro 12071

**S A R C** FORUM  
 Arkkitehtitoimisto  
 Tammasaarenlaituri 3  
 00180 Helsinki Finland  
 Tel + 358-9-6226180  
 Fax + 358-9-62261840

LUONNOS  
 LEIKKAUS\_M-M  
 HELSINKI

1:250  
 25.8.2011



Viitesuunnitelma

27.9.2011 Kaupunkisuunnitteluvirasto

Julkisivukuva Kukontorille

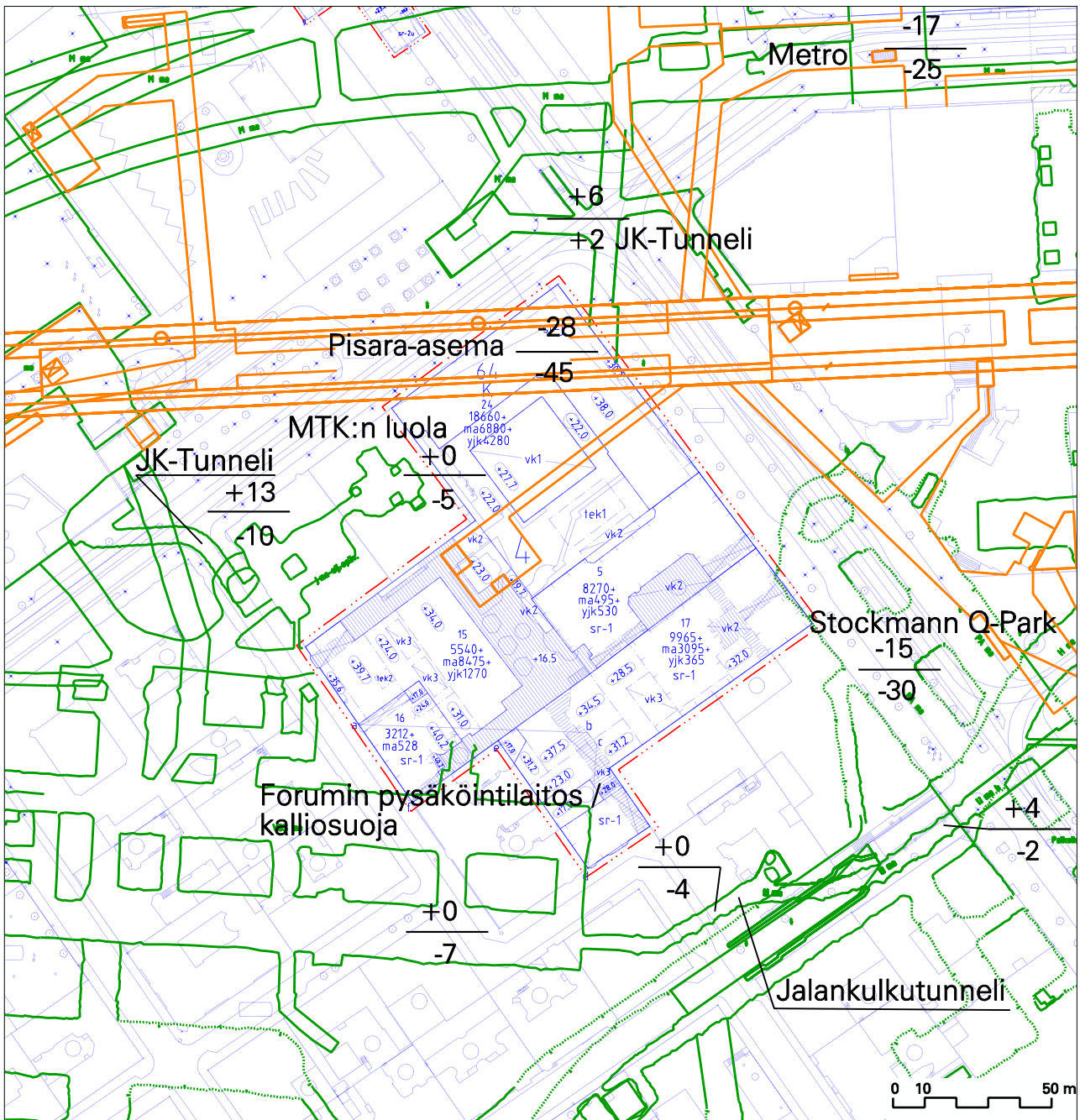
Forum kauppakeskus /ksk 27.9.2011

Liite asemakaavan muutosehdotukseen nro 12071

**S A R C**  
 Arkkitehtitoimisto  
 Tammasaarenkatu 3  
 00180 Helsinki Finland  
 Tel +358-9-6226180  
 Fax +358-9-62261840

FORUM  
 LUONNOS  
 JULKISIVU KUKONTORILLE  
 1:200  
 HELSINKI 25.8.2011





## KAMPPI, Forumin kauppakeskuksen asemakaavan muutos Maanalaiset tilat

1 : 2000

 OLEMASSA OLEVA MAANALAINEN TILA

 SUUNNITELTU MAANALAINEN TILA

$\frac{+2.0}{-1.2}$  TUNNELIN TAI LUOLAN KATON  
JA LATTIAN KORKEUS