



14.09.2016

Kaj/10

## § 233

### Kampin tontin 80/36 ja puistoalueen asemakaavan muuttaminen (nro 12365, Kalevankatu 57)

HEL 2011-003759 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 4. kaupunginosan (Kamppi) kortteliin 80 tontin 36 ja puistoalueen asemakaavan muutosehdotuksen 3.11.2015 päivätyn piirustuksen nro 12365 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036683  
hannu.hyttinen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12365 kartta, päivätty 3.11.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12365 selostus, päivätty 3.11.2015, täydennetty 5.4.2016, päivitetty Ksl:n 5.4.2016 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 3.11.2015, täydennetty 5.4.2016
- 4 Sijaintikartta
- 5 Havainnekuva 5.4.2016
- 6 Tilastotiedot
- 7 Osa päätöshistoriaa (internetiin)

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

#### Otteet

##### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 6  
Liite 7



Helen Sähköverkko Oy	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Aurora Kaasunjakelu Oy	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Hakija	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen Kalevankatu 57:ssä sijaitsevan rakennuksen lisäkerrokseen ja sisäpihan puolelle puiston reunaan tulevaan uuteen nelikerroksiseen lisärakennukseen. Lisäksi muutoksen myötä kadunvarsirakennuksen maantasokerros osoitetaan suurelta osin liike-, myymälä- ja työtiläkäyttöön. Kerrosalan määrä tontilla kasvaa yhteensä 770 k-m<sup>2</sup>. Puistoalue on merkitty puistoksi (VP), Köydenpunojanpuistikon nimi on lisätty asemakaavaan ja puistoa koskevia asemakaavamääräyksiä on päivitetty.

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa puistoalueen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot ja yksi muistutus. Esitetyt huomautukset liittyivät lähinnä raitiovaunuliikenteestä aiheutuviin häiriöihin, puisto- ja katualueiden alaiseen kunnallistekniikkaan sekä kadunvarsirakennuksen korotusosaan. Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne



14.09.2016

Kaj/10

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asumisen ja toimitilojen alueeksi, joka on lisäksi kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää.

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1982 tontti 4/80/36 on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kadun varteen on osoitettu rakennusala viisikerroksiselle rakennukselle, jonka enimmäiskerrosala on 2 180 k-m<sup>2</sup>. Autopaikkoja on voimassa olevan asemakaavan mukaan rakennettava 1 ap/120 as.k-m<sup>2</sup>. Tontilla olevan rakennuksen laajuus on rekisteritietojen mukaan 2 589 k-m<sup>2</sup>.

Puistoalueella voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1975 alue on merkitty istutettavaksi puistoalueeksi.

Tontti sijaitsee Köydenpunojanpuistona tai -puistikkona tunnetun puistoalueen vieressä Kalevankadun varressa. Tontilla sijaitsee 1960-luvun alussa rakennettu kuusikerroksinen asuintalo, jonka maantasokerroksessa sijaitsee varasto- ym. aputiloja sekä kaksi autotallia. Pihakannen alla sijaitsee autohalli.

Puistossa sijaitsee mm. leikkipaikka ja pelikenttä, eikä alueella ole tällä hetkellä virallista nimeä.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksesta ja lausunnoista sekä vastineet niihin.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä 3.11.2015 ja sen jälkeen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 20.11.–21.12.2015.

#### Muistutus

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutus kohdistui kadunvarsirakennuksen sisäänvedettyyn kattokerrokseen, joka voidaan kaavaehdotuksen mukaan rakentaa nykyisen ullakon tilalle. Ratkaisun katsottiin tuhoavan kadunvarsirakennuksen ilmeen ja olevan mm. yleiskaavan vastainen. Lisäksi entistä ullakkoa hieman laajemman kattokerroksen rakentaminen ja sitä myötä myös entistä suurempi tontille osoitetun kerrosalan ylitys ei ole perusteltavissa, kun vertaa hanketta naapurien ullakkohankkeisiin.

#### Lausunnot

---

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



14.09.2016

Kaj/10

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Aurora Kaasunjakelu Oy, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL), kiinteistölautakunta, pelastuslautakunta, yleisten töiden lautakunta ja ympäristökeskus.

Kiinteistövirasto on käynyt tontinomistajan kanssa maankäytösopimusneuvottelut. Neuvottelujen lopputuloksena kiinteistövirasto toteaa 1.6.2016 antamassa lausunnossaan, että tontinomistajalle ei koidu asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12365 kaupunginhallituksen päätöksen mukaista merkittävää hyötyä, joten kaavamutoksen käsittelyä voidaan jatkaa.

Liikennelaitos -liikelaitoksen lausunto kohdistui raitiovaunuliikenteestä aiheutuviin häiriöihin sekä rataliikenteen edellyttämiin ripustusratkaisuihin. Kaavaehdotusta ei tältä osin ole muutettu, koska ratkaisut huomioidaan rakennuslupavaiheessa. Aurora Kaasunjakelu Oy ja Helen Sähköverkko Oy kiinnittivät huomiota puistoalueen läpi kulkevan kunnallistekniikan sijaintiin ja sen huomioimiseen suunnittelussa. Kaavaselostukseen lisättiin maininnat aiheesta kappaleeseen Yhdyskuntatekninen huolto.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: kaupunginmuseo ja rakennusvalvontavirasto.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Muistutuksessa ja lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan. Vastineet muistutukseen ja lausuntoihin on esitetty liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Kaavaselostusta on täydennetty lähtökohtien, suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden sekä Helsingin uutta yleiskaavaehdotusta ja yhdyskuntateknistä huoltoa koskevien kappaleiden osalta.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

#### Lopuksi



Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan yksimielisesti tekemän esityksen mukainen.

**Esittelijä**

Kaupunginhallitus

**Lisätiedot**

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036683  
hannu.hyttinen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12365 kartta, päivätty 3.11.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12365 selostus, päivätty 3.11.2015, täydennetty 5.4.2016, päivitetty Kslk:n 5.4.2016 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 3.11.2015, täydennetty 5.4.2016
- 4 Sijaintikartta
- 5 Havainnekuva 5.4.2016
- 6 Tilastotiedot
- 7 Osa päätöshistoriaa (internetiin)

**Oheismateriaali**

- 1 Ilmakuva

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

**Otteet**

**Ote**

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Aurora Kaasunjakelu Oy

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 6

Liite 7

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, ase-

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



14.09.2016

Kaj/10

Hakija

makaavan, rakennusjärjestyksen  
hyväksyminen  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, ase-  
makaavan, rakennusjärjestyksen  
hyväksyminen

## Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Rakennuslautakunta  
Pelastuslautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Ympäristökeskus  
Kaupunkisuunnitteluvirasto

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 29.08.2016 § 724

HEL 2011-003759 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 80 tontin 36 ja puistoalueen asemakaavan muutosehdotuksen 3.11.2015 päivätyn piirustuksen nro 12365 mukaisena ja asemakaava-selostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036683  
hannu.hyttinen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 1.6.2016

HEL 2011-003759 T 10 03 03

Asemakaavan muutosehdotus nro 12365 mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen Kalevankatu 57:ssä sijaitsevan rakennuksen lisäker-



14.09.2016

Kaj/10

rokseen (290 k-m<sup>2</sup>) ja sisäpihan puolelle puiston reunaan tulevaan lisärakennukseen (410 k-m<sup>2</sup>). Lisäksi nykyisen rakennuksen maantasokerros osoitetaan liike-, myymälä- ja työtilakäyttöön. Kerrosalan määrä tontilla kasvaa yhteensä 770 k-m<sup>2</sup>.

Kiinteistölautakunta on antanut muutosehdotuksesta lausunnon 25.2.2016. Lausunnon mukaan kaavamuutos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan kanssa eikä kaavamuutoksen käsittelyä tulisi jatkaa ennen kuin sopimus on tehty.

Kiinteistövirasto on käynyt tontinomistajan kanssa maankäyttösopimusneuvottelut. Neuvottelujen lopputuloksena todetaan, että tontinomistajalle ei koidu asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12365 kaupunginhallituksen päätöksen mukaista merkittävää hyötyä.

Kiinteistövirasto toteaa, että koska tontinomistajan kanssa ei tule tehtäväksi sopimusta, asiaa ei ole tarpeen viedä uudelleen kiinteistölautakunnan käsittelyyn.

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451  
kirsi.federley(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 05.04.2016 § 122

HEL 2011-003759 T 10 03 03

Ksv 3221\_4

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 3.11.2015 päivätyn 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 80 tontin 36 ja puistoalueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12365 hyväksymistä ja ettei tehty muistutus ja annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa esityksestään perusteluineen ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton tehtyyn muistutukseen.



14.09.2016

Kaj/10

03.11.2015 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Kirsti Rantanen, arkkitehti, puhelin: 310 37074  
kirsti.rantanen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 25.02.2016 § 83

HEL 2011-003759 T 10 03 03

Kalevankatu 57

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 80 tonttia 36 ja puistoaluetta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12365 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että kaavamuuosalueen tontti on yksityisomistuksessa, kaupunki omistaa puistoalueen.

Muutoksessa asuinkerrostalojen korttelialueen merkintä (AK) tontilla 4/80/36 muutetaan asuinrakennusten korttelialueen merkinnäksi (A-1). Muutos mahdollistaa lisäkerroksen (290 k-m<sup>2</sup>) rakentamisen nykyiseen rakennukseen sekä 410 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen uudisrakennuksen rakentamisen tontin sisäpihalle. Lisäksi nykyisen rakennuksen maantasokerros osoitetaan liike-, myymälä- ja työtiläkäyttöön. Tontin kerrosala kasvaa yhteensä 770 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutosehdotus korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan kanssa.

Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontinomistajan kanssa on tehty sopimus.

Lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451  
kirsi.federley(a)hel.fi

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566





14.09.2016

Kaj/10

---

Pelastuslautakunta 19.01.2016 § 7

HEL 2011-003759 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Kampin tontin 80/36 (Kalevankatu 57) sekä puistoalueen asemakaavan muutokseksi (nro 12365):

Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutokseen nro 12365. Asemakaavan muutoksen selostuksessa on huomioitu suunnitellun lisärakentamisen vaatimat poistumis- ja pelastusjärjestelyt. Ratkaisut tarkentuvat rakennuslupavaiheessa.

Esittelijä

vs. pelastuskomentaja  
Kari Virtanen

Lisätiedot

Pulmu Waitinen, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 30227  
pulmu.waitinen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 12.01.2016 § 8

HEL 2011-003759 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavanmuutos mahdollistaa tontin 80/36 muutokset. Aikaisemmin ilman virallista nimeä ollut puistikko saa asemakaavan myötä nimen Köydenpunojanpuistikko.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosta nro 12365.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419  
anu.kiiskinen(a)hel.fi  
Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
olli.haanpera(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 15.12.2015 § 402

---

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



HEL 2011-003759 T 10 03 03

**Päätös**

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

**Esittelijä**

ympäristönsuojelupäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

**Lisätiedot**

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 32080  
juha.korhonen(a)hel.fi

**Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 18.11.2015**

HEL 2011-003759 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt liikennelaitos -liikelaitokselta (HKL) lausuntoa Kalevankatu 57:n asemakaavan muutoksesta. Kalevankatu 57:n tontille suunnitellaan täydennysrakentamista. Lisäksi tutkitaan uusien asuntojen sekä työ- ja liiketilojen sijoittamista olemassa olevaan kadunvarsirakennukseen. Asemakaavan muutoksessa annetaan myös virallinen nimi puistoalueelle osoitteessa Kalevankatu 59 sekä tarkistetaan ja tarvittaessa täydennetään puistoa koskevia asemakaavamääräyksiä.

HKL on lausunut ko. kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (5.6.2015) seuraavaa:

Kalevankatu 57:n kohdalla ja Köydenpunojanpuistikon reunalla kulkee nykytilanteessa raitiotievaunulinja nro 6. HSL:n linjastosuunnitelman arvon mukaan ko. suunnittelualueen lävitse ei kulje säännöllistä raitiotieliikennettä vuoden 2024 jälkeen.

Suunniteltaessa kiinteistöjä lähelle raitiotieratoja, tulee kiinteistöjen suunnittelussa kiinnittää huomiota raitiovaunuliikenteestä aiheutuvaan meluun ja tärinään. Raitioliikenteen tarvitsemaa ratasähköistystä varten tulee huomioida ripustusten vaatima tila ja kiinnitysratkaisut kadun varren kiinteistössä.

HKL:llä ei ole lisähuomautettavaa aiemmin annettuun lausuntoon.

**Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 5.6.2015**

**Lisätiedot**

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



14.09.2016

Kaj/10

Jaakko Laurila, projekti-insinööri, puhelin: 310 22691  
jaakko.laurila(a)hel.fi

Rakennusvirasto 28.5.2015

HEL 2011-003759 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1212-00/15 As Oy Helsingin Kalevanrannan asemakaavan muutoshakemuksesta Kampin tontille 80/36, Kalevankatu 57, 14.8.2015 mennessä.

Rakennusvirastolla ei ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Kaavatyössä yhteyshenkilöinä toimivat lisätiedon antajat.

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419  
anu.kiiskinen(a)hel.fi

Anni Tirri, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38335  
anni.tirri(a)hel.fi