



5.6.2022

Kaupunginmuseon lausunto Kampin ja Leppäsuon alueiden asemakaavaluonnoksesta

HEL 2021-014348 T 10 03 03

Asemakaavapalvelut on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Kampin ja Leppäsuon alueiden asemakaavojen asemakaavaluonnoksesta. Kaupunginmuseo on osallistunut asemakaavatyötä koskeviin neuvotteluihin kulttuuriympäristön vaalimisen ja rakennussuojelun asiantuntijana. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta rakennetun kulttuuriympäristön ja rakennushistoriallisten arvojen vaalimisen näkökulmasta, ja lausuu kantanaan seuraavaa.

Taustaa

Kampin kaupunginosan ydinalueet muodostuivat Helsingin vanhimmassa empire-asemakaavassa. Alueen luoteisosien kaupunkirakennetta laajennettiin uusilla kortteliryhmillä eri vaiheessa 1800-luvun jälkipuolella (1848, 1874, 1887). Kampin kaupunkikuva on rakentunut yhtenäiseksi kivikaupungiksi pitkän rakennusajan kuluessa, 1800-luvun jälkipuolelta 1900-luvun puoliväliin. Kampista kasvoi keskustan lähialueen asuin-kaupunginosa, jonka kaupunkirakenteeseen liittyivät asumisen rinnalla teollisuusalueet, oppilaitokset, kasarmit ja sairaala-alueet. Kampin kaupunginosan rakennuskanta ilmentää urbaanin kaupunkiympäristön monipuolisuutta.

Kaupungin varhaisvaiheessa muodostunut sosiaalinen rakenne vaikutti rakentamisen tapaan Kampin muuntuessa puukaupungista kivikaupungiksi. Yhtenäisiä rakennushistoriallisia arvotihentymiä muodostui Vanhan kirkkopuiston, Bulevardin ja nykyisen Mannerheimintien yhteyteen. Ranta-alueelle sijoittuneen teollisuuskeskittymän yhteyteen rakennettiin myös kaupungin varhaisimmat työväenasunto-kohteet. Ruutukaava-alueen uudistuminen kivikaupungiksi tapahtui pitkän rakennusajan sisällä, ja muodostui tyylillisesti monimuotoiseksi. Kampin julkiset rakennukset ilmentävät myös alueen historiallista identiteettiä. Alueelta löytyvät kaupungin vanhimmat säilyneet kansakoulut, toisen asteen reaali-lyseot ja keskiasteen koulut, sekä korkeimman teknillisen opetuksen myötä syntynyt rakennusperintö. Kaupungin reuna-alueiden tunnuspiirteitä kantavat myös kasarmit, sairaalat ja hautausmaat Kampissa ja sen läheisyydessä. Tiiviin kaupunkialueen aukiot, puistot ja viheralueet olivat niukkoja, mutta samalla historiallisesti arvokkaita.



5.6.2022

Kampin asuinalueen rakennuskannan kaupunkikuvaan liittyvät mm. 1800-luvun lopun uusrenessanssirakennukset, moni-ilmeiset jugend-kohteet vuosisadan vaihteesta, 1910-luvun klassisoituvan tyylin rakennusesimerkit, 1920-luvun klassismin lukuisat asuinrakennukset, funktionalismin piirteitä ilmentävät 1930-luvun kaupunkitalot, sekä sodanjälkeisen asunorakentamisen modernistiset esimerkit. Kampin kaupunkikuvasta löytyvät myös 1960-luvun liiketalorakentamisen esimerkit, nykyaikaisen liikekeskustan muodostumisen merkkeinä. Yksittäiskohteina alueella on säilynyt myös puutaloja, ajalta ennen kivikaupungin rakentamista. Kampin rakennetun kulttuuriympäristön arvojen kokonaisuus on poikkeuksellisen monipuolista ja kerrostunutta.

Nykyinen kaavatilanne

Kampin kaupunginosa asetettiin rakennuskieltoon vuonna 1961 asemakaavan valmistelua varten. Alueen asemakaavat olivat tuolloin edelleen pääosin alkuperäisiä 1800-luvun alkupuolen kaavoja. Pitkään valmisteltu asemakaavauudistus eteni osayleiskaavaan vuonna 1974, ja uudistettuihin asemakaavoihin 1970-80 –lukujen vaihteessa. Asemakaavoituksen tavoitteena oli pyrkiä turvaamaan alueen käyttö asuinalueena, pysäyttämään tuolloin käynnissä oleva rakennusten konttoristuminen, sekä suojaamaan alueen vanhat rakennukset purkamiselta. Asemakaava pyrki myös tuottamaan edellytyksiä asuinympäristön laadun parantamiseen, joka näkyi mm. uusien puistojen perustamisena, korttelien piha-alueiden käsittelynä istutuksin sekä kaavan paikoitusratkaisuuissa.

Uusien asemakaavojen rakennussuojelu toteutui suojelumerkinnöin ark ja So, jotka kielsivät rakennusten purkamisen muista kuin välittämättömistä syistä. Kaava-alueen kaupunkirakenteen säilyttämiseksi luotiin ns. kaksitasokaavoitus, jossa kaavan rakennusoikeus laskettiin toteutunutta matalammaksi, mikä toimi pidäkkeenä rakennusten purkamiselle. Pyrkimyksen taustalla vaikutti 1950-70 –lukujen kaupunkikehitys, purkuaalto, jonka vaikutuksesta kaupunkien rakennuskanta uudistui hallitsemattomasti ja arvokasta rakennuskantaa menetettiin. Säilyttämisen tavoitteen voi katsoa Helsingin kantakaupungin kaksitasokaavoissa toimineen, ja myös Kampin kaupunkirakenne on säilynyt. Voimassa olevien asemakaavojen suojelumerkintöjen sisältö sekä merkintöjen kattavuus on kuitenkin tänä päivänä riittämätön, alueen arvokkaiden rakennusten ominaispiirteiden vaalimiseksi ja ylläpitämiseksi. Kampin asemakaavat ovat rakennussuojelun näkökulmasta vanhentuneita.

Nyt käynnissä olevan kaavatyön tavoitteena on kulttuuriympäristön osalta alueen keskeisten arvojen säilyttäminen. Rakennussuojelun tavoitteena on lisäksi turvata rakennetun kulttuuriympäristön ajallinen ja



5.6.2022

alueellinen monimuotoisuus, vaalia sen ominaisluonnetta ja myös erityispiirteitä, sekä edistää sen kulttuurisesti kestäväää hoitoa ja käyttöä. Kaavan tavoitetta kulttuuriympäristön vaalimisen osalta on mahdollista muotoilla täsmällisemmin, vastaamaan tarkemmin rakennussuojelun tavoitteita, sisältöä ja tarkoitusta.

Lausunto

Kaavan liiteaineistona toimiva Kamppi, arkkitehtuurin ominaispiirteet -selvitys antaa hyvän kuvan alueen kaupunkirakenteen kehityksestä ja ominaispiirteistä. Eri rakennuskausien ominaispiirteet ilmenevät myös rakentamisessa käytetyissä materiaalisissa ja tekniikoissa. Visuaalisten tunnuspiirteiden ohella myös aikakauden tunnusomaiset materiaalit (luonnonkiven käyttö, rappaustyypit, pintakäsittelyt, puurakenteet, moderni rakennustekniikka ym.) konkretisoivat kohteiden arvojen kokonaisuutta. Myös ympäristön kerrostuneisuudella on Kampin osalta olennaista merkitystä, sekä koko kaupunkirakenteen että yksittäisten tonttien ja rakennusten osalta. Rakennusperinnön ominaispiirteiden kuvaamiseen vakiintunut tyylikausijaottelu ilmentää kehityksen taustalla olevia kulttuurisia ja yhteiskunnallisia ilmiöitä, ja tarjoaa joustavan tavan ryhmitellä alueen rakentumisen kronologiaa. Näiltä osin alueen ominaispiirre-selvitystä voidaan vielä täydentää ja tarkentaa.

Yksittäisten merkintöjen osalta Vaalittavat ominaispiirteet -kartassa tulisi huomioida myös Hietalahdenkatu 16 tontin yhtenäinen julkisivurintama (ark. Olli Saijonmaa, 1950), arvokkaana jälleenrakennuskauden esimerkkinä. Samoin arvokas kokonaisuus muodostuu Resson lukion julkisivusta Lönnrotinpuistikon suuntaan, mikä tulisi karttaan täydentää. Teekkarila (Lönnrotinkatu 27, ark. Kaj Englund, 1931) muodostaa betonirakenteisine kattoprofiileineen vaikuttavan kadunkulma-aiheen, joka tulisi myös karttamerkinnoissä huomioida. Mannerheimintien varren rakennusrintamaa ei ole varustettu Vaalittavat ominaispiirteet -kartassa alueen kaupunkirakenteellista merkitystä kuvaavilla merkinnöillä, mikä tulee analyysissä vielä korjata.

Kampin korttelipihat: Havaintoja -esityksessä on kuvattu Kampin korttelipihojen historiaa, sisältöä ja nykytilannetta, sekä tuotu esille kehitysmahdollisuuksia vähäisen lisärakentamisen ja tontinsisäisen viherympäristön kehittämisen osalta. Selvityksen analyysissä tulisi vahvemmin tuoda esille piharakentamisen historiassa vaikuttanut ohjauksen tavoite – asumisolosuhteiden takaaminen ja viihtyvyyden parantaminen. Tämän tavoitteen mukaisesti tonttien sisäosien rakentaminen kiellettiin rakennusjärjestyksessä vuonna 1929, jonka jälkeen asuinrakennusten yhteydessä piharakentamisesta luovuttiin. Nämä tavoitteet ovat mahdollistaneet alueen säilymisen viihtyisanä asumisympäristönä, myös



5.6.2022

ruutukaavaan tiivistä rakennettuna. Nämä historialliset periaatteet ovat säilyttäneet pätevyytensä myös tänä päivänä, eikä avoimina rakennettuihin pihoihin tule sijoittaa lisärakentamista. Siellä missä piharakentaminen on toteutunut, on katu- ja piharakennusten välisen selkeän hierarkian säilyttäminen kulttuuriympäristön näkökulmasta tärkeä ominaispiirre. Myös pihajulkisivujen ja korttelien sisänäkymien anonyymi, moni-ilmeisesti vaihteleva luonne on tiiviin korttelikaupungin kulttuuriympäristön tärkeä ominaispiirre. Autopaikoituksen (luvaton) sijoittuminen pihalueille heikentää merkittävästi asumisolosuhteita, ja rakennussuojelun näkökulmasta tällainen käyttö heikentää myös mm. jälkiasennushissien ratkaisemista arvokkaiden porrashuoneiden tapauksessa.

Ominaispiirre- ja korttelipihaselvitys antavat aineksia asemakaavan yleismerkintöjen asettamiseksi. Näiden yleismerkintöjen piiriin tulisi lisätä myös korttelien sisäpihojen kaupunkikuvallisia ja rakennushistoriallisia ohjausmerkintöjä. Luonnoksessa piha-alueiden käsittelyyn ei nyt kohdistu yleismerkintöjä, mitä kaupunginmuseo pitää puutteena. Yleismerkinnöissä huomioidaan saneerauskauden kohteiden katulinjasta poikkeavien julkisivulinjojen säilyttäminen, olennaisena katumiljöötä muokkaavan tekijänä, jota kaupunginmuseo puoltaa. Samalla tavoin tulisi 1960-luvulla syntyneitä kaupunkitilaa avaavaa modernia rakennuskantaa ylläpitää siten, ettei arkkitehtonisiin ominaispiirteisiin kuuluvaa polveilevaa massoittelua muutoksin heikennetä. Yleismerkinnöissä voidaan huomioida myös alueen ullakkorakentamisen ohjaus. Ullakkorakentamista tulee ohjata nykyisen alueellisen ullakkorakentamisen poikkeamispäätöksen mukaisin rajauksin. Poikkeamispäätöksen vyöhykekartan yleismerkinnän alueille tulee rajoittaa vesikaton muutoksia kulma-aiheissa ja poikkipäädyissä, sekä yleisesti rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti huomattavan arvokkaissa kohteissa.

Asemakaavaluonnoksen yleismerkinnässä on mainittu ennen vuotta 1970 rakennettujen kohteiden ikkunoista. Ikkunoiden yleismerkintä nyt esitetyssä muodossa saattaa jäädä riittämättömäksi. Se ei ota kantaa ikkunarakenteiden palauttaviin tarpeisiin (puitejaon muutoksiin), tai ikkunoiden materiaalien monimuotoisuuteen (historialliset teräsikkunat, arvokkaat tammirakenteet ym.). Ikkunarakenteet liittyvät rakennussuojelukohteiden julkisivuihin ja niiden arvoon, ja niitä koskevat määräykset on tarkoituksenmukaisinta liittää tonttikohtaisiin määräyksiin.

Rakennussuojelumerkinnät

Sr-1 ja Sr-2 merkinnät ovat kaupunginmuseon arvion mukaan tarkoituksenmukainen tapa merkitä asemakaavassa suojeltavat rakennuskohteet. Suojelumääräykset kohdentuvat kohteisiin ja niiden arvoon kokonaisuutena, julkisivujen, vesikaton ja arvokkaiden sisätilojen osal-



5.6.2022

ta. Mikäli suojeltuja rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusi-
maan, tulee se tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisin materiaalein ja
menetelmin, mikä tulee suojelumerkinnän määräyssidä vielä tar-
kentaa.

Asemakaavaluonnoksessa on annettu rakennussuojelumerkintöjä
myös kaupunginosan historiallisesti arvokkaille viheralueille, jota kau-
punginmuseo puoltaa rakennussuojelumerkintöineen. Tarkennukset
saattavat puistojen osalta olla vielä tarpeen ja määräyksissä saattaa ol-
la syytä tuoda esille ympäristöhistoriallisen selvityksen velvoite korjaus-
toimenpiteiden suunnittelun tueksi.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta kaavakartan suojelumerkintöjen
tulee kohdentua alueen rakennuskannan todennettuihin arvoihin, tasa-
puolisella ja ennakoitavalla tavalla. Kampin, arkkitehtuurin ominaispiir-
teet -selvityksen perusteella asetetut asemakaavan yleismerkinnät ei-
vät kaupunginmuseon kannan mukaan ole riittäviä turvaamaan yksit-
täiskohteiden rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen.
Kampin rakennuskanta on historiallisesti ja toiminnallisesti poikkeuksel-
lisen kerrostunutta.

Kohteiden erityispiirteiden huomioiminen sekä niiden rakennus- ja kult-
tuurihistoriallisten arvojen luokittelu edellyttää rakennusinventointia,
jonka perusteella kohteiden arvot voidaan tehdä asiantuntijatulkinnal-
la. Arvotukset perustuvat kohteiden rakennus- ja kulttuurihistoriallisten
arvojen selvityksiin. Alueen rakennuskanta käsittää huomattavan ar-
vokkaita, erityisen arvokkaita ja korkean arvoluokan kohteita, sekä
myös arvotuksen ulkopuolelle jääviä kohteita.

Asemakaavatyön vaatimasta rakennusinventoinnin tarpeesta ja inven-
tointimallista tulee jatkossa neuvotella kaupunginmuseon ja eri osapuo-
lien kanssa yhteistyössä. Inventointitarve on alustavasti arvioiden laaja,
ja tulee edellyttämään työhön suunnattuja resursseja. Inventointimallia
voidaan soveltaa koemielessä Kampin asemakaavan pohjatyönä, ja
arvioida sen soveltuvuutta kantakaupungin asemakaavojen uudistus-
työhön jatkossa.

Kaupunginmuseo seuraa Kampin asemakaavan valmistelutyötä.

Lisätiedot

Mikko Lindqvist, arkkitehti, puhelin: +358 9 310 36972
mikko.lindqvist(a)hel.fi

Johanna Björkman

**Helsingin kaupunki**

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
Kulttuuripalvelukokonaisuus
Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö
Kulttuuriympäristötiimi,
kulttuuriympäristöpäällikkö

Lausunto

6 (6)

5.6.2022

ts. kulttuuriympäristöpäällikkö

Postiosoite
PL 17401
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kulttuurijavapaa-aika@hel.fi

Käyntiosoite
Aleksanterinkatu 16
Helsinki 17

Puhelin
+358 9 310 1060
Faksi
+358 9 310 36664

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
fi0680001200062637
Alv.nro
fi02012566



Helsingin kaupunki
Kirjaamo
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11–13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Kannanotto
16.05.2022
1756/00.02.022.0220/2021

HEL 2021-014348 T 10 03 03
Hankenumero 4464_3

Oas 1394–01/22

Kampin alue ja Leppäsuon kortteli 411, HSY:n kannanotto kaavaluonnokseen

Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelussa valmistellaan asemakaavan muutosta osaan Kampia sekä Leppäsuon kortteliä 411 (Etu-Töölö). Kampin alueen vanhoja asemakaavoja ajantasaistetaan vastaamaan todellista rakennettua tilannetta sekä mahdollistetaan yleiskaavan ja kaupunkistrategian mukainen kehitys. Kaavamuutos ei mahdollista merkittävää lisärakentamista vaan uudisrakentamisen hankkeet ja laajat muutokset vaativat jatkossakin erillisen asemakaavan muutoksen. Kampin kaavamuutos liittyy laajempaan kokonaisuuteen, jossa kantakaupungin vanhoja asemakaavoja ajantasaistetaan.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää kannanottonaan asiasta seuraavaa:

Asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä johtosiiroja.

Kantakaupungin alue on tällä hetkellä sekaviemäröity, mutta HSY:n tavoitteena on eriyttää alueella muodostuvat hulevedet sekaviemäriverkostosta. Hulevesien eriyttäminen tapahtuu pääsääntöisesti vesihuollon saneeraushankkeiden yhteydessä useiden vuosien kuluessa. Erillisen hulevesiviemäroinnin toteuttamisen myötä kiinteistöille muodostuu velvollisuus liittyä myös hulevesiviemäriin, minkä vuoksi kiinteistöjen on syytä varautua eriyttämään tontilla muodostuvat hulevedet jätevesistä mahdollisten kiinteistöremonttien yhteydessä mahdollisuuksien mukaan jo etukäteen.

Kantakaupungin alueella sijaitsee tärkeitä vesihuoltotunneleita, jotka tulee merkitä asemakaavoihin merkinnällä ”Maanalainen tunneli” ja merkintää tulee tarkentaa kaavamääräyksellä, jonka mukaan tunnelin läheisyydessä kalliota ei saa porata tai louhia siten, että tunnelille aiheutuu haittaa tai vahinkoa.

Yhteyshenkilönä toimii aluepäällikkö Saara Neiramo, etunimi.sukunimi@hsy.fi.

Jätelain uudistus astui voimaan vuonna 2019. Jätelainsäädännön uudistuksen taustalla on EU:n jättesäädöspaketti, joka edellyttää jätteiden kierrätyksen merkittävää laajentamista. Lain perusteluiden mukaan jätteiden syntypaikkalajittelu ja erilliskeräys ovat ensisijaisia keinoja uudelleenkäyttöön valmistelun ja kierrätyksen lisäämiseksi. Jäteasetukseen kirjatut, kaikkia toimijoita koskevat yhteiset yhdyskuntajätteen kierrätystavoitteet: 55 % viimeistään 1.1.2025, 60 % viimeistään 1.1.2030 ja 65 % viimeistään 1.1.2035.

Kampin alueen asemakaavatyössä toivomme, että kaavatyö tukisi jätelain uudistusten tavoitteiden ja hiilineutraalin pääkaupunkiseudun saavuttamista. Käytännössä tämä tarkoittaa, että kiinteistöillä olisi mahdollisuus järjestää jätehuolto syntypaikkalajittelua tukevaksi unohtamatta jätteenkeräilijöiden työturvallisuutta.

Juuri parhaillaan pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen jätehuoltomääräyksiä päivitetään jätelain ja säädösten mukaisiksi. Tarvittaessa lisätietoja uudistustyöstä ja opastusta jätehuollon suunnittelussa voi kysyä HSY:n asiantuntijoilta.

Yhteyshenkilönä toimii palvelupäällikkö Kati Siekkinen, etunimi.sukunimi@hsy.fi.

Tommi Fred
toimitusjohtaja

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

PL 100, 00066 HSY, Puh. 09 1561 2110, Y-2274241-9, www.hsy.fi

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster

PB 100, 00066 HSY, Tfn 09 1561 2110, FO-2274241-9, www.hsy.fi

Kirjaamo Helsinki

Lähetäjä: Lehtimäki Marianne (SLHK) <marianne.lehtimaki@suomenlinna.fi>
Lähetetty: maanantai 23. toukokuuta 2022 15:54
Vastaanottaja: Kirjaamo Helsinki; Kurki-Issakainen Kerttu
Kopio: Perkiö Miia (SLHK); Hanhivaara Minna (SLHK)
Aihe: Suomenlinnan hoitokunnan kommentti Kampin alueen asemakaavamuutoksen luonnoksesta
Liitteet: Kampin alueilla ja Leppäsuon korttelissa 411 muutetaan asemakavoja.pdf

Kerttu Kurki-Issakainen, Helsingin kaupunki

Hei,

alla Suomenlinnan hoitokunnan kannanotto Kampin alueen asemakaavamuutoksen luonnoksesta kannustukseksi laadukkaasta työotteesta.

Kampin kaavamuutoksen alue rajautuu Suomenlinnan maailmanperinnön suoja-alueella olevan Munkkisaaren viereen. Siten se on jatkumoa vesiväyliltä nähtävää Suomenlinnan siluettia. Kaava-alueen kaupunkikuva ja rakennusperintö liittyy erityisesti Suomen autonomisen suurruhtinaskunnan pääkaupungin ja sitä vartioineen Venäjän keisarikunnan sotilaallisen tukikohdan väliseen vuorovaikutukseen venäläisellä kaudella.

Kampin kaavamuutos on osa kantakaupungin vanhojen asemakaavojen ajantasaistamista. Kaavamuutos vahvistaa nykyisten rakennuslupien mukaisen toteutuneen tilanteen. Perusteellinen ja kiinnostava historia- ja ominaispiirreselvitys, ”Kamppi, arkkitehtuurin ominaispiirteet” on mukana tausta-aineistossa.

Alueen matala siluetti on tunnistettu koko kaupungin tasolla merkitykselliseksi ominaispiirteeksi. Kaavamuutoksella varmistetaan, että Kampin reunavyöhyke Hietalahdelta hahmottuu yhtenäisenä. Yksityiskohtaisempia määräyksiä annetaan lisäksi esimerkiksi Hietalahdentoria ympäröivien julkisivurintamien ja muiden kaupunkikuvallisten reunavyöhykkeiden kohdalla. Rakennusten välisistä keskinäisistä korkeussuhteista annetaan yleispiirteisiä määräyksiä siltä varalta, että suojelemattomia rakennuksia puretaan ja korvataan uudella.

Kaava-aineiston periaatelinjauksissa todetaan muun muassa, että kaava-alueen reunavyöhykkeillä tulee huomioida myös mahdollisten muutosten vaikutus myös pitkissä kaupunki- ja merinäkymissä. Hietalahdenaltaan reunalla korttelit sijaitsevat lähellä rantaa, ja linjauksissa todetaan, ettei tätä yhteyttä rantaan saa katkaista.

Kaavamääräys ”S-ktt, Yhtenäinen, kaupunkikuvallisesti arvokas katutila, julkisivurintama tai reunavyöhyke” huomioi mm. yhtenäiset räystäslinjat muutokset kadun puoleiseen katonlapeeseen, jotka tulee sovittaa kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen huomioiden muutosten vaikutus myös pitkissä kaupunki- ja merinäkymissä.

Suomenlinnan hoitokunta pitää esitettyjä periaatteita hyvinä, eikä sillä ole erityisiä huomautuksia esitettyyn, vielä täydentyvään kaavaluonnosaineistoon.

Suomenlinnan hoitokunnan puolesta,
ystävällisesti,

Marianne Lehtimäki

Marianne Lehtimäki
Suomenlinnan hoitokunta
Arkkitehti / Arkitekt / Architect
Restaurointipalvelut / Restaureringstjänster / Restoration Services
marianne.lehtimaki@suomenlinna.fi
+358 2 9533 8329

AKY/ Mika Penttilä

23.5.2022

Helsingin kaupunki
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Lausuntopyyntö 21.4.2022

Kampin alueilla ja Leppäsuon korttelissa 411 muutetaan asemakaavoja HEL 2021-014348 T 10 03 03

Kiitämme lausuntopyynnöstänne.

Alueella ei ole Fingridin voimajohtoja, joten meillä ei ole kommentoitavaa kaavoitustyön lähtökohdista.

Fingrid Oyj:n voimajohtot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Muiden kuin Fingrid Oyj:n omistamien voimajohtojen osalta teidän tulee pyytää erillinen lausunto voimajohtojen omistajalta.

Kaavoituksen yhteyshenkilönä Fingrid Oyj:ssä toimii Mika Penttilä puh. 030 395 5230.

Yleis- ja asemakaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja tai muita toimintoja, pyydämme lähettämään lausunnolle mieluiten sähköisenä osoitteeseen kirjaamo@fingrid.fi tai kirjallisena osoitteella Fingrid Oyj, Maankäyttö ja ympäristö, PL 530, 00101 HELSINKI.

Ystävällisin terveisin

Fingrid Oyj
Maankäyttö ja ympäristö

Mika Penttilä
yksikön päällikkö

18.05.2022

131/10.02.03/2022
[Kampin alueen ja
Leppäsuon korttelin 411
asemakaavat]**Helsingin kaupunki**Kirjaamo
helsinki.kirjaamo.fi

Viite

Lausuntopyyntönne 21.04.2022
HEL 2021-014348**Lausunto Kampin alueen ja Leppäsuon korttelin 411 asemakaavojen muuttamisesta**

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee osaa Kampin kaupunginosasta sekä Leppäsuon korttelista 411 (Etu-Töölö) ja se pitää sisällään sekä korttelialueita että yleisiä alueita. Kampin asemakaavan muutos kuuluu laajempaan kantakaupungin vanhojen asemakaavojen ajantasaistamistyöhön ja se on ensimmäinen laadittava kaavakokonaisuus. Alueen vanhoja asemakaavoja ajantasaistetaan tarvittavilta osin. Asemakaavan muutos ei koske tuoreita asemakaavoja, uudisrakentamisen hankkeita tai erillisiä kehittämiskohteita

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) lausuu kannanottonaan seuraavaa:

Kantakaupungin olemassa olevan kaupunkirakenteen kokonaisvaltainen ja johdonmukainen kehittäminen on kannatettavaa. Asemakaavojen yhtenäistämällä varmistetaan yleiskaavan periaatteiden toteuttamisen edellytykset alueella.

Kaavoitustyötä tulee tehdä huomioiden kantakaupungin alue sekä siellä toimivan joukkoliikenteen toimintaedellytykset ja saavutettavuus kokonaisuutena. Kaavoitustyössä ei tule tehdä muutoksia, jotka heikentävät nykyisten joukkoliikennesyhteyksien toimintaedellytyksiä tai estävät uusien tehokkaiden ja houkuttelevien joukkoliikennepalveluiden perustamista tulevaisuudessa.

HSL on mielellään mukana kaavoitustyössä jatkossa.

Lisätietoja lausunnosta antaa joukkoliikennesuunnittelija Teuvo Syrjälä ja jatkosuunnittelussa yhteyshenkilönä on liikennesuunnittelija Teija Visa, etunimi.sukunimi@hsl.fi

18.05.2022

131/10.02.03/2022
[Kampin alueen ja
Leppäsuon korttelin 411
asemakaavat]

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Mika Nykänen
ToimitusjohtajaAsiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä 18.5.2022
Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa HSL:n kirjaamosta.



Lausunto

22.05.2022

MV/3/05.02.00/2019 1 (3)

Helsingin kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala
PL 10
00099 Helsingin kaupunki

Viite HEL 2018-010520

Asia **HELSINKI, Kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistaminen**

Museovirasto on perehtynyt 2.-23.5.2022 nähtävillä olevaan kaavan luonnosaineistoon ja antaa lausuntonaan seuraavan.

KAAVAN LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavojen ajantasaistaminen koskee koko kantakaupungin aluetta, mutta työtä valmistellaan osissa. Pilottina asemakaavan muutosta valmistellaan nyt osaan Kamppia sekä Leppäsuon korttelia 411 (Etu-Töölö). Vanhoja asemakaavoja ajantasaistetaan vastaamaan toteutunutta tilannetta sekä yleiskaavan, kaupunkistrategian ja keskustavision tavoitteita. Nykyrakenteesta poikkeavaa lisärakentamista ei juuri mahdollisteta, joten uudisrakentamisen hankkeet tms. suuret muutokset tulevat vaatimaan erillisen asemakaavan muutoksen.

Alueen asemakaavojen ikähajonta on 1800-luvulta tähän päivään. Asemakaavan muutoksessa päivitetään mm. tonttien rakennusoikeudet, rakennusalat ja käyttötarkoitukset. Suojelu ajantasaistetaan turvaamaan alueen kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot sekä ominaispiirteet. Suojelumerkinnot koskevat aluekokonaisuutta sekä yksittäisiä kohteita, kuten rakennuksia ja kaupunkitiloja. Määräykset ovat luonnoksessa vasta alustavia ja kattavammin esitettyjä vain tarkemmassa kaavaotteessa. Valmistelun pohjaksi on laadittu historia- ja ominaispiirreselvitys, ”Kampin arkkitehtuurin ominaispiirteet”.

Suunnittelualueella on sekä maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä että valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Alueen eteläreuna ulottuu Suomenlinnan maailmanperintökohteen suojavyöhykkeelle. Lisäksi alueella on lain ja asetuksen nojalla suojeltuja kohteita.

Kaavatyössä on sovittava yhteen useita eri valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

MUSEOVIRASTON KANTA

Museovirasto pitää kaavatyötä tarpeellisena, jotta alueen kehitys olisi jatkossa hallittua ja yhdenvertaista sekä vanhan kaupunkirakenteen ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet huomioivaa. Kaavatyössä on hienolla tavalla otettu huomioon rakennusten ohella myös kaupunkitilojen, kuten puistojen, merkittävien kaupunki- ja katutilojen, julkisivurintamien ja reunavyöhykkeiden suojelu. Yksittäisten kohteiden ohella huomio kiinnittyy tällä tavoin

arvokkaiisiin kokonaisuuksiin. Vaikuttaakin siltä, että selvitys Kampin arkkitehtuurin ominaispiirteistä on palvellut hyvin analyysiä kaupunginosan luonteesta kaavan suojeluratkaisun laatimiseksi.

Suojelumääräysten antaminen kolmella tasolla vaikuttaa toimivalta periaatteelta. Koko kaupunginosaa koskevat yleiset määräykset ohjaavat muutosten sovittamista kokonaisuuteen kaupunkikuvallisesti. Rajatummalla aluekohtaisilla määräyksillä koskevat mm. katu- ja aukiotiloja sekä yhtenäisiä, kaupunkitilaa rajaavia, useamman rakennuksen muodostamia fasadistoja. Lisäksi päivitetään ja annetaan uusia yksittäisten kohteiden, kuten rakennusten, aukoiden, puistojen, rakennelmien ja puiden suojelumerkintöjä. Puistoja (VP/s-1), merkittäviä kaupunkitiloja (sk-1) sekä yhtenäisiä, kaupunkikuvallisesti arvokkaita katutiloja, julkisivurintamia ja reunavyöhykeitä (s-kt) koskevat määräykset on jo laadittu varsin yksityiskohtaisesti ja kohteiden eri osatekijät huomioiden. Tarkennukset saattavat silti olla vielä tarpeen, kun merkinnät osoitetaan kaavaotetta laajemmin koko Kampin kaava-alueelle.

Rakennuskohtaisten sr-1 ja sr-2 määräysten erona näyttää olevan se, että sr-1-määräys koskee muun ohella rakennuksen arvokkaita sisätiloja ja sr-2-määräyksessä rakennuksen arvokkaita julkisia sisätiloja. Sr-1-määräyksessä suojelu koskee lisäksi julkisivuja, vesikaton perusmuotoa sekä alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita ja rakennusosia, sr-2-määräyksessä taas julkisivuja ja vesikaton perusmuotoa. Molemmissa määräyksissä ohjeistetaan kuitenkin alkuperäisten rakennusosien kunnostus- ja uusimistapaa. Korjaus- ja muutostöitä koskien molemmissa sr-määräyksissä todetaan, että elinkaarensa päässä alkuperäiset rakennusosat tulee uusia arkkitehtuuriin soveltuvalla tavalla. Jos ajatellaan esim. alkuperäistä pintakäsittelyä, väritystä, koristeita, ikkunoita ja ovia, on arkkitehtuuriin soveltuminen liian väljä ja tulkinnanvarainen ilmaisu. Alkuperäiset rakennusosat olisi useimmassa tapauksessa suotavaa korvata alkuperäistä vastaavalla rakennusosalla.

Mikäli kyseessä on lain tai asetuksen nojalla suojeltu rakennus, olisi kaavamääräyksen hyvä laittaa tarkennuksena lain numeron, esim. rakennusperintölakia koskien (498/2010).

Kaavassa annetaan lisäksi kaupunkikuvaa, suojelua ja rakentamista koskevia yleismääräyksiä mm. vailla suojelua jäävien rakennusten muutosmahdollisuuksista ja uudisrakentamisesta ympäristöön soveltumisen kannalta, räystäslinjoista, teknisten tilojen ja laitteiden asentamisesta, katujulkisivun ja katon materiaaleista, pihan puolelle mahdollisista parvekkeista sekä erilaisten ominaispiirteiden säilyttämisestä. Lisäksi annetaan tarkempia määräyksiä sr-1- ja sr-2-merkinnöin suojelluille rakennuksille.

Alkuperäisistä puuikkunoista ennen 1970 rakennetuissa taloissa yleismääräykset edellyttävät, että ne ensisijaisesti säilytetään tai uusittaessa ne toteutetaan alkuperäinen ilme ja materiaali säilyttäen tai palauttaen. Alkuperäinen ilme on kuitenkin ilmaisuna varsin tulkinnanvarainen. Täsmällistä olisi edellyttää alkuperäisen mallin mukaista toteutusta tai avautuvuuden, rakenteellisen periaatteen sekä mittasuhteiden säilyttämistä.

Kaikkia suojeltuja rakennuksia koskien yleismääräykset edellyttävät hankkeeseen ryhdyttäessä siihen mitoitettua, ajantasaista rakennushistoriaselvitystä. Sr-1-rakennusten osalta suojelumääräyksen todetaan koskevan tämän erikseen laadittavan rakennushistoriaselvityksen mukaisesti tunnistettavia rakennuksen arvokkaita ominaispiirteitä mukaan lukien erityyppiset sisätilat. Lisäksi luetellaan esimerkinomaisesti, mitä suojeltavat sisustuksen osat voivat olla. Sr-2-rakennusten osalta yleismääräykset ovat huomattavasti lievempiä, mutta suojelun todetaan perustuvan rakennuksen todettuun historialliseen tai rakennustaiteelliseen arvoon sekä kaupunkikuvalliseen merkitykseen. Tässä ei suoraan viitata rakennushistoriaselvitykseen, mutta oletettavasti arvojen toteaminen ja sen myötä suojelun tarkempi kohdentuminen perustuisi siihen.

Rakennuskohtaisen suojelun tarkempi kohdentaminen vasta hankkeiden myötä tehtävien rakennushistoriallisten selvitysten perusteella on omiaan siirtämään ongelmaa lupavaiheeseen. Lisäksi tällä tavoin ei turvata etenkään arvokkaiden sisätilojen ja niiden

kiinteän sisustuksen säilymistä siinä tapauksessa, että korjaus- ja muutostyöt eivät ole luvanvaraisia. Kiinteistönomistajien kannalta tilanne on myös epäselvä, mikäli asemakaavassa ei selkeästi ratkaista, mikä on suojeltua ja mikä ei. On kyse myös siitä, mikä on tämän tyyppisten avointen suojelumääräysten oikeusvaikutus. Herää myös kysymys, voidaanko ja missä määrin kaavan laadinnalta edellytettyä selvittämiselvöitystä siirtää kaavan voimaantulon jälkeiseen aikaan.

Yleismääräykset ja kohdekohtaiset sr-määräykset ovat lisäksi hieman päällekkäisiä, mutta sanamuodoiltaan kuitenkin erilaisia rakennusten korjaus- ja muutostöiden ohjauksen ja ominaispiirteiden säilyttämisen osalta. Näitä on hankala lukea ja vertailla kahdesta paikasta. Ne tulisi koota selkeästi joko sr-määräyksiin tai yleismääräyksiin. On siis tarpeen tehdä selvä jako, minkä tyyppiset asiat todetaan sr- määräyksissä ja minkälaiset taas yleismääräyksissä.

Koko kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamisen osalta on tarpeen huomioida myös se, että jo tehdyt käytettävissä olevat selvitykset otettaisiin huomioon suojelutavoitteiden määrittelemisessä. Kaupunginosien yhdenvertaisen käsittelyn kannalta tämä saattaa aiheuttaa uusia selvittämistarpeita, jos jollakin alueella esimerkiksi arvokkaat porrashuoneet on jo inventoitu ja muilla alueilla taas ei vastaavaa selvitystyötä ole vielä tehty. Rakennetun kulttuuriympäristön jo tunnistettuja arvoja ei voi kaavan laadinnassa ohittaa ja tunnistamattomat on selvittävä.

Kaavatyön edetessä on hyvä huolella varmistaa asemakaavalle asetettujen, rakennettua ympäristöä koskevien sisältövaatimusten sekä selvittämiselvöityksen täyttäminen. Määräysten kohtuullisuus kiinteistönomistajia ajatellen sekä oikeusvaikutteisuus tulee puntaroitavaksi etenkin sen suhteen, voiko sr-määräyksissä jättää suojelun kohdentamisen mm. sisätilojen osalta avoimeksi ja edellyttää tarkempaa selvittämistä vasta hankkeiden yhteydessä.

Kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistaminen on kauan kaivattu ja erittäin aiheellinen prosessi. Työhön olisi suotavaa käyttää riittävästi aikaa mm. tarvittavien selvitysten osalta, jotta lopputuloksesta saadaan myös suojelutavoitteiden osalta aikaa kestävä ratkaisu mahdollisimman pitkällä tähtäimellä. Haasteellisinta lienee sisätilojen suojelutarpeen selvittäminen. Tämä on kuitenkin välttämätöntä etenkin julkisten rakennusten arvokkaiden sisätilojen sekä puolijulkisten sisätilojen, kuten arvokkaiden porrashuoneiden osalta.

Yli-intendentti

Helena Taskinen

Intendentti

Elisa El Harouny

Tiedoksi

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Helsingin kaupunki / Helsingin kaupungin museo



helsinki.kirjaamo(a)hel.fi

Viite: HEL 2021-014348

Lausunto, asemakaavan muutos, Helsinki, Kampin alueet ja Leppäsuon kortteli 411

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Kampin vanhojen alueiden asemakaavojen ajantasaistavasta asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 9 §:ssä säädetään vaikutusten selvittämisestä kaavaa laadittaessa. Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvoivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. MRL:n 50 § toinen momentti mahdollistaa asemakaavan laatimisen myös vaihteittain.

Lausuntopyynnön liitteenä oleva Kampin arkkitehtuurin ominaispiireteet selvitys (luonnos 25.4.2022) antaa selkeän kuvan Kampin rakentumisen historiasta kaavoitushistorian sekä kronologisesti kuvattujen rakentamisaikakausien tarkastelun kautta. Siitä saa lisäksi hyvän käsityksen alueen ominaispiireistä ja se toimii osaltaan myös suojelutavoitteiden määrittäjänä.

Yksittäiset suojelumääräykset (sr-1, sr-2, sk-1, s-ktt, VP-/s-1, srk-1, srs) vaikuttavat asianmukaisilta. Rakennussuojelu-/perintölailla suojeltujen kohteiden osalta srs-määräykseen on hyvä lisätä, että yksityiskohtaiset suojelumääräykset on annettu ao. rakennussuojelupäätöksessä.

Kaupunkikuvaa, suojelua ja rakentamista koskevissa yleismääräyksissä pyritään turvaamaan rakennusten ja erityisesti niiden arvokkaiden sisätilojen suojelua tarkemmin. Sr-1 -määräyksen osalta edellytetään erillisen rakennushistoriaselvityksen laatimista. Määräyksessä luetellaan erityyppisiä sisätiloja ja rakenteita, jotka voivat olla suojelun kohteena. Määräys saattaa lisätä rakennusvalvonnan työtaakkaa sekä aiheuttaa tulkinnanvaraisuutta suojeltavaksi esitetyistä sisätilan kohteista. Kaavamääräyksen suhdetta rakennusluvan myöntämisen tai epäämisen osalta on syytä kehittää kaavaehdotukseen. Määräykseen on hyvä liittää lausuntopyyntövelvoite kaupunginmuseolta, joka arvioi asiantuntijaviranomaisena kohteiden arvon ja määrittää osaltaan suojelutavoitteet.

Katutilojen ja puistojen sekä niitä rajaavien rakennusten suojelu on ratkaistu taiten.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että laadittavan asemakaavan tehtävä ja tarkoitus huomioiden selvitysaineisto antaa hyvän pohjan kaavaehdotuksen työstämiseen ja kaavamääräysten antamiseen. Rakennusten sisätilojen suojelun osalta määräysmaailmaa on edellä esitetyn mukaisesti kehitettävä, jotta voidaan varmistua kaavan täyttävän asemakaavalle asetetut sisältövaatimukset.

Asian on esitellyt ylitarkastaja Tuomas Autere ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlqvist-Solin. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI

UUDELY: Henrik Wager

Tämä asiakirja UUELY/7393/2022 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/7393/2022 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Autere Tuomas 15.06.2022 15:00

Ratkaisija Dahlqvist-Solin Brita 15.06.2022 14:58