



§ 439

Kampin alueiden ja Leppäsuon korttelin 411 asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos

HEL 2021-014348 T 10 03 03

4464_3, HEL 2018-010520, hankenumero 4464_2

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat johtava arkkitehti Kerttu Kurki-Issakainen, tiimipäällikkö Hanna Pikkarainen, arkkitehti Sakari Mentu ja tiimipäällikkö Inga Valjakka. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Risto Rautava: Pyydän asian pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Risto Rautavan ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kerttu Kurki-Issakainen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37349
kerttu.kurki-issakainen(a)hel.fi
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva 23.8.2022
- 3 Kampin alueita ja Leppäsuon kortteli 411, asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos, kartat 1 - 2, päivätty 23.8.2022
- 4 Kampin alueita ja Leppäsuon kortteli 411, asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen selostus
- 5 Nimistötoimikunnan pöytäkirja 11.5.2022
- 6 Rakennuskiellot kartalla
- 7 Kampin arkkitehtuuri ominaispiirteet, selvitysluonnos 25.4.2022
- 8 Tilastotiedot
- 9 Esittelydiat 2.5.2022
- 10 Viranomaisneuvottelun pöytäkirja 12.1.2022



- 11 Vuorovaikutusraportti 23.8.2022 liitteeseen
12 OAS-vaiheen kannanotot (osa päätöshistoriaa)
13 Luonnosvaiheen kannanotot (osa päätöshistoriaa)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä 23.8.2022 päivätyn Kampin alueiden ja Leppäsuon korttelin 411 asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen (liite 3) jatkosuunnittelun pohjaksi. Asemakaava koskee 4. kaupunginosan (Kamppi) puisto- ja katualueita. Asemakaavan muutos koskee 4. kaupunginosan (Kamppi) kortteli-, puisto- ja katualueita ja 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) korttelin 411 tontteja 2, 4, 6, 8, 10 ja 12 sekä katualueita
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Vuorovaikutusraportti ja vastineet koskevat myös koko kantakaupungin laajan asemakaavoitustyön osallistumis- ja arviointivaiheen mielipiteitä ja kannanottoja. Kampin asemakaavan muutosluonnos on ensimmäinen osa kyseistä laajempaa kaavatyötä. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Kamppia koskeva asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) on osa laajempaa kantakaupungin vanhojen asemakaavojen ajantasaistamista. Kamppia koskeva kaavaluonnos on ensimmäinen osa kokonaisuudesta. Kampin jälkeen kaavoitusta on tarkoitus jatkaa muissa kaupunginosissa.

Kantakaupungissa ja Kampissa on voimassa erilaisia asemakaavoja 1800-luvulta nykypäivään. Vanhat ja keskenään erityyppiset asemakaavat eivät mahdollista riittävällä tasolla maankäytön johdonmukaista ohjausta yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti, yhdenvertaisia prosesseja ja lähtökohtia kiinteistön omistajille ja toimijoille tai kulttuurihistoriallisten arvojen turvaamista. Kampin kaavaratkaisu mahdollistaa 115 asemakaavan uusimisen yhdenmukaiseen ja rakennettua todellisuutta vas-



taavaan muotoon. Ajantasaistetut asemakaavat turvaavat ympäristön tasapainoisen kokonaiskehityksen sekä alueen kulttuurihistorialliset arvot, mikä selkiyttää ja sujuvoittaa prosesseja sekä lisää kaupunkirakenteellisten muutosten ennakoitavuutta. Kaavamuutos tarjoaa kiinteistönomistajille, alueen asukkaille ja toimijoille yhdenvertaiset lähtökohdat. Kaavaratkaisu tukee Kampille ominaista toiminnallista hybridirakennetta, palvelujen ja työpaikkojen joustavaa sijoittumista sekä asumisen ja urbaanin kaupunkirakenteen laatua sekä kestäviä maankäytön ratkaisuja. Asemakaavan muutos luo kaupunkirakenteesta ajantasaista tietopohjaa sekä yleiskaavan ja kaupunkistrategian tavoitteita tukevan lähtökohdan korjaus- ja muutostöille sekä erillisille kehitys- ja kaava-hankkeille.

Asemakaavojen ajantasaistaminen koskee olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että alueen voimassa olevat asemakaavat eivät ole keskenään yhdenmukaisia eivätkä mahdollista kaupungin johdonmukaista kehitystä. Vanhat asemakaavat eivät huomioi Kampin nykyistä kaupunkirakenteellista roolia, toiminnallista kokonaisuutta, ympäristön muutoksia tai nykyisiä tavoitteita. Ne johtavat tarpeettomiin tai epäyhdenmukaisiin prosesseihin eivätkä ne usein vastaan todellista rakennettua tilannetta. Vanhat asemakaavat eivät huomioi riittävästi kestävyiden teemoja, toiminnallisen rakenteen tavoitteita tai alueen kulttuurihistoriallisia arvoja. Suojelumääräykset ovat puutteellisia tai epäyhtenäisiä. Alueella on voimassa myös useita rakennuskieltoja, jotka poistuvat, kun asemakaavat uusitaan. Lisäksi alueella on poikkeusluvin tehtyjä muutoksia, jotka päivitetään uuteen asemakaavaan. Asemakaavan muutos ei koske meneillään olevia kaava- tai kehityshankkeita. Merkittävät muutokset ja uudisrakentamisen hankkeet ratkaistaan erillisin kaavamuutoksin vaikutusten arvioinnin perusteella, mutta niiden käsittely on sujuvampaa ajantasaisen asemakaavan ja pohjatiedon ansiosta.

Kaavamuutos tarjoaa nykyisestä asemakaavatilanteesta poiketen olemassa olevan kaupunkirakenteen maankäytön ohjaukseen tasapuolisen ja johdonmukaisen työkalun, joka turvaa keskustavision linjausten mukaisesti alueen elinvoiman, vetovoiman, arvot sekä yleiskaavan mukaisen kaupunkirakenteellisen kehityksen.

Asemakaavan muutosluonnoksessa korttelialueiden rakennusalat ja -oikeudet on laadittu vastaamaan todellista toteutunutta tilannetta. Voimassa olevissa asemakaavoista on tyypillistä, että rakennusoikeutta on toteutunutta tilannetta vähemmän ja osa rakentamisesta on rakennusalojen ulkopuolella. Kaavaratkaisu sallii pieniä yleiskaavan mukaisia joustoja nykyisten rakennusmassojen puitteissa, jolla parannetaan muun muassa yritysten toimintaedellytyksiä. Vaikka kaava ei mahdollista vaikutuksiltaan merkittäviä muutoksia, ajantasainen kaava selkiyttää



ja sujuvoittaa yksittäisten hankkeiden prosesseja. Lisäksi kaavan ehdotusvaiheessa tutkitaan ullakkoasuntorakentamisen prosessin integroimista kaavaan. Käyttötarkoitukset vastaavat paremmin nykyisiä toimintoja sekä mahdollistavat hybridiratkaisuja ja kaikki toteutuneet rakennuslupien mukaiset toiminnot ja asunnot. Kaavaratkaisussa edellytetään asuinolosuhteiden parannuksia ja kasvillisuuden määrän turvaamista muun muassa korttelipihoilla, kiinteistössä tehtävien muutosten yhteydessä. Urbaani laatu ja kulttuuriympäristöjen arvot turvataan sekä aluekokonaisuuksia että yksittäisiä kohteita koskevilla suojelumääräyksillä ja kaupunkikuvaa ohjaavilla määräyksillä. Kaavamuuotos sisältää myös kestävyyttä ja kaupunkirakenteen resilienssiä edistäviä määräyksiä. Asemakaavan muutos ei edellytä kiinteistöiltä välittömiä muutoksia. Uusia rakennuslupia ja muutoksia haettaessa asemakaavan muutoksen määräykset astuvat voimaan edellyttäen muun muassa alueen palvelujen ja arvojen turvaamista sekä kokonaisuuden kannalta kestäviä ratkaisuja.

Luonnosvaiheessa vain osa kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä on esitetty koko alueen osalta. Rajatun alueen osalta on esitetty tarkemmin merkintöjä ja -määräyksiä. Kaavaehdotusvaiheessa merkinnät ja määräykset täydentyvät ja tarkentuvat sekä ulotetaan koskemaan koko kaava-alueita.

Kaava-alueen pinta-ala 554 367 m² ja korttelitehokkuus on keskimäärin 3,4. Kaavaluonnoksessa on yhteensä noin 1,3 miljoonaa kerrosneliömetriä. Lisäystä vanhoihin kaavoihin on noin 300 000 k-m², mikä vastaa toteutunutta rakennuslupien mukaista tilannetta. Kaava mahdollistaa tapauskohtaisesti kerrosalan ylityksiä rakennusrungon sisällä sekä maanalaisissa tiloissa. Kaavamuuotos mahdollistaa kaikki nykyiset rakennuslupien mukaiset toiminnot. Lisäksi toimitiloja ja yksityisiä ja julkisia palveluja on mahdollista sijoittaa nykyistä joustavammin. Kaava mahdollistaa työpaikkojen ja palveluiden määrän kasvattamisen kaupungin keskeisellä alueella, jossa on myös paljon kysyntää erilaisille toimitiloille. Kampin vajaakäyttöasteet ovat olleet pitkään seudun matalimpia. Alueen toimitilakanta on kuitenkin supistunut muutosten myötä. Kampin kaupunginosassa on nykyisin noin 12 000 asukasta ja 29 000 työpaikkaa. Alueen kokonaiskäyttämäärät ovat tätäkin suurempia johdettujen alueen monipuolisesta palvelutasosta ja julkisista sisä- ja ulkotiiloista, jotka palvelevat laajasti koko seutua sekä matkailijoita.

2.5. - 23.5.2022 nähtävillä ollut kaavaluonnoskarttaa on tarkistettu aluerajauksen osalta. Aluerajaukseen on lisätty joitakin vanhojen asemakaavojen alueilla sijaitsevia katualueita. Lisäksi kaava-alueita on supistettu joidenkin sellaisten kiinteistöjen osalta, joiden nykyiset asemakaavat eivät edellytä päivittämistä. Kaava-alueen nimistön oikeinkirjoitusta



on tarkistettu. Kaavaehdotus työstetään saadun palautteen pohjalta yhteistyössä eri asiantuntijaviranomaisten kanssa.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisista siten, että se turvaa alueen vetovoiman erityispiirteineen ja mahdollistaa toimintojen sijoittelulla, käyttötarkoituserkinnöillä ja toimitilajoustoilla työpaikkojen määrän kasvun ja yritysten toimintaedellytykset, ympärivuorokautisia toimintoja sekä lähipalvelut ja tiloja kansalaistoinnille. Kaavamuuosluonnos edellyttää muutoksissa kokonaisuuden kestävyyttä edistäviä ratkaisuja. Kaupunkistrategian mukaan Helsingin keskusta on Suomen suurin työpaikkojen, palveluiden, viihtymisen ja kulttuurin keskittymä, jolla on ainutlaatuinen rooli koko maan taloudessa ja siellä tulee edistää työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensiteetin kasvua, tapahtumien, kulttuurin ja taiteen edellytyksiä. Kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet ja tunnistuen arkkitehtuurin merkitys hyvinvoinnille ja kaupungin brändille.

Tavoitteena on kestävä, elinvoimainen, viihtyisä ja toimiva Kamppi, jonka kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot ja ominaisuudet on turvattu. Asemakaavatyön tavoitteena on myös mahdollistaa jatkossa olemassa olevan kaupunkirakenteen kokonaisvaltainen, johdonmukainen ja yhdenvertainen kehittäminen kaavatyöstä saatavan tietopohjan ja kokonaiskuvan perusteella.

Asemakaavan muutos turvaa tavoitteiden mukaisen kokonaiskehityksen ja luo selkeän, nykyiseen kaupunkirakenteeseen ja yleiskaavaan sidotun kaavallisen maankäytön ohjaustyökalun muutosten tavoitteelliseen ja yhdenvertaiseen hallintaan. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunginhallitus hyväksyi Helsingin keskustavision - Linjauksia maankäytön ja liikenteen suunnittelulle kantakaupungissa maankäytön ja liikkumisen jatkosuunnittelun pohjaksi 25.1.2021. (Kylk 6.10.2020). Ohjeellisina noudatettavat linjaukset toimivat maankäytön suunnittelun lähtökohtana koskien kantakaupungin ja keskustan kortteleita sekä puisto- ja katualueita.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kamppi on koko Suomen mittakaavassa taloudellisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävää aluetta. Kamppi on yksi Helsingin suurimmista työpaikka-alueista ja palvelukeskittymistä, joka palvelee laajasti koko



seutua. Entisten satama-alueiden rakentumisen myötä Kamppi ja sen reuna-alueet ovat muuttuneet entistä keskeisimmiksi.

Kamppi on yksi Helsingin tiiveimmin rakennetuista urbaaneista alueista. Umpikortteleista muodostuvan rakenteen tehokkuus on korkea huolimatta rakennusten maltillisesta korkeudesta. Kamppi on toiminnallisesti monipuolinen, sekoittunut ja ajallisesti monikerroksinen. Aluetta kehitetään jatkuvasti erillishankkein ja sinne suunnitellaan uutta asumista, hotelleja ja toimitiloja.

Kaava-alueella on voimassa 115 erityyppistä asemakaavaa 1800-luvulta 2000-luvulle. Kampissa pääosin vain 2000-luvulla yleiskaavan voimaantumisen jälkeen laaditut asemakaavat mahdollistavat tämän hetken tavoitteiden mukaisen maankäytön ohjauksen muodoltaan, sisällöltään ja tavoitteiltaan. Alueella on voimassa useita rakennuskieltoja.

Helsingin kaupunki omistaa yleiset alueet. Korttelialueet ovat pääosin yksityisomistuksessa. Alueella on myös mm. valtion ja eri uskonnollisten tahojen omistamia kiinteistöjä. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Maankäytön keskustavision sekä sen laaja vuorovaikutus ovat osa kaavan taustamateriaalia. Vision vuorovaikutus on koostettu erilliseen dokumenttiin: Millainen on tulevaisuuden kantakaupunki? Keskustavision vuorovaikutuksen kuvaus (2019).

Viranomaisyhteistyö

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

- Uudenmaan ELY-keskus
- Museovirasto
- Kaupunginmuseo
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto



Lisäksi ennen kaavan vireilletuloa menetelmää kehitettäessä on tehty yhteistyötä ympäristöministeriön kanssa.

OAS (koko kantakaupungin alue)

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsitti koko kantakaupungin vanhojen asemakaavojen ajantasaistamisen kokonaisuuden. Mielipiteisiin ja kannanottoihin vastataan Kampin kaavaluonnoksen käsittelyn yhteydessä, joka on ensimmäinen käsiteltävä kaavaluonnos laajemmasta kokonaisuudesta.

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

Liikkumisen ja sen kestävyys osalta kaavatyössä pyritään parantamaan kaupunkirakenteen kestävyttä ja kestävää toiminnallista kokonaisuutta. Olemassa oleva, tiivis historiallinen kaupunkiympäristö itsessään asettaa rajoituksia liikennejärjestelmämuutoksille, mutta asemakaavassa ei ole tavoitteena tehdä liikennejärjestelmään liittyviä rajoituksia ja määräyksiä tai määrätä yksittäisten katutilojen liikenteen järjestämisestä. Kaavatyössä huomioidaan kunnallistekniikka ja viranomaisilta sekä kiinteistönomistajilta saadut lisätiedot.

KAVALUONNOS (Kampin alueita ja Leppäsuon kortteli 411)

Kaavaluonnosvaiheessa viranomaisten kannanotot kohdistuivat Kampin kulttuuriympäristöjen arvojen merkittävyyteen ja asemakaavan mahdollisuuksiin turvata ne uudella tavalla. Kannanotot kohdistuivat



alueen ominaispiirteisiin, suojeluun, kaavan suojelumääräysten tarkkuuteen ja selvityksiin, sekä joukkoliikenteen toimintaedellytyksiin.

Kannanotoissa esitetyt asiat otetaan huomioon siten, että kaavaehdotusvaiheessa kaavamääräyksiä ja -merkintöjä ulotetaan koskemaan koko kaava-aluetta. Niitä sekä selvityksiä pyritään tarkistamaan ja täydentämään tarvittavilta osin kaavatyön aikana saadut lisätiedot huomioiden, yhteistyössä eri viranomaisten ja asiantuntijoiden kanssa sekä asemakaavakokonaisuuden eri tavoitteita yhteensovittaen. Luonnosvaiheessa esitetty suojelun tapa yhdessä kaupunkikuvaan ja kestävyysteen kohdistuvien kaavamääräysten sekä päivitettävien rakennusaloitetojen kanssa pyrkii turvaamaan voimassa olevia asemakaavoja yhteisemmin ja kattavammin niin yksittäiset arvokohteet kuin kokonaisuudetkin. Suojelua ei heikennetä. Uusia suojelumerkintöjä ja -määräyksiä tullaan kohdistamaan sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuksiin että historiallisiin puistoihin ja muihin merkittäviin kokonaisuuksiin. Asemakaavoituksessa on arvioitu, että esitetyllä suojelun mallilla, joka perustuu selvityksiin, inventointeihin ja asiantuntija-arvioihin on mahdollista turvata alueen kulttuurihistorialliset arvot. Myös muut todelliseen rakennettuun tilanteeseen sidotut sekä kaupunkikuvaan ja kestävyysteen liittyvät kaavamerkinnyt- ja määräykset tukevat arvoympäristöjen säilymistä. Asemakaavan muutos ei mahdollista merkittäviä muutoksia. Kaavojen ajantasaistamistyössä koottavaa tietopohjaa voidaan kuitenkin hyödyntää jatkossa myös mahdollisissa erillishankkeissa. Kannanottojen mukaisesti kaavaehdotukseen voidaan täydentää suojeltujen rakennusten rakennuslupavaihetta koskeva vaatimus kaupunginmuseon kannanottopyynnöstä. Kaavamuutosalueesta voidaan irrottaa joitakin kohteita, mikäli todetaan, että ne vaativat oman tarkemman asemakaavaprosessinsa. Merkittäviä arvokohteita on mahdollista suojella yksityiskohtaisemmin myös lain nojalla.

Liikkumisen osalta kaavassa pyritään varmistamaan seudullisesti toimiva kestävä kaupunkirakenteellinen kokonaisuus muun muassa työpaikkojen, yksityisten ja julkisten palveluiden sekä erilaisten kokoontumistilojen sijoittamisella hyvän joukkoliikennesaavutettavuuden alueelle. Kampi on myös ympärivuorokautisten toimintojen näkökulmasta hyvä sijainti yöllisen joukkoliikennesaavutettavuutensa ansiosta. Olemassa oleva kaupunkiympäristö itsessään asettaa rajoituksia liikennejärjestelmämuutoksille, mutta kaavamuutoksessa ei ole tavoitteena määrätä liikenteen järjestämisestä tai rajata joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Tiedossa olevat muutokset saavutettavuudessa ja liikkumisjärjestelmissä pyritään huomioimaan kaavatyössä osana kokonaisuutta. Kaavatyössä turvataan viihtyisää jalankulkuympäristöä ja pyritään edistämään kiinteistöissä riittäviä polkupyörän säilytysmahdollisuuksia, mikä tukee osaltaan kestävää ja monipuolista liikkumista.



Mielipiteet

OAS (koko kantakaupungin alue)

Mielipiteet koko kantakaupunkia koskevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaavatyön rajaukseen Katajanokan osalta, yritysten toimintaedellytyksiin ja maantaserroksen monipuolisten toimitilojen säilyttämiseen, valtion omistamien kohteisiin, kantakaupungin ominaispiirteisiin ja kaupunkikatujen merkitykseen, majoitustiloihin sekä prosessiin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että alueiden ominaispiirteet ovat kaavoituksen lähtökohtana keskeinen tavoite. Uudistettavien asemakaavojen ja aluekokonaisuuksien suhteen käytetään harkintaa, jossa huomioidaan muun muassa voimassa olevien asemakaavojen ajantasaisuus, alueen rakennuskiellot ja kehitysalueet. On arvioitu, että Katajanokan osalta vanhan kaupunkirakenteen asemakaavat eivät vaadi uusimista. Lisäksi alueella on osin kehittämistä vireillä, jonka yhteydessä yhteensovitetään tavoitteita sekä arvioidaan vaikutuksia.

Kaupunkikuvaa ja suojelua koskevien määräysten ohella asemakaavatyö ottaa kantaa toiminnalliseen kokonaisuuteen ja pyrkii vahvistamaan alueiden urbaania monimuotoisuutta, mahdollistamaan yritysten toimintaedellytyksiä ja työpaikka- sekä palveluintensiteetin kasvun ja turvaamaan asumisen laatua. Kaavatyössä edistetään strategian mukaisesti kaupunkirakennetta, joka luo edellytyksiä myös yöelämän ja yötalouden kehittämiseksi. Kaavatasolla käyttötarkoituksimerkinnot ja toiminnallinen tilallinen kokonaisuus sekä jouston kohdentaminen edesauttavat tavoitteiden saavuttamista. Esiin tuodut näkökulmat matkailua ja sen haittoja koskien on pyritty huomioimaan kaavassa lisäämällä maankäytön ohjausvaikutusta majoitustilojen sijoittumisen suhteen.

Kirjallisia mielipiteitä nähtävillälöön aikana saapui 4 kpl.

KAVALUONNOS (Kampin alueita ja Leppäsuon kortteli 411)

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

Mielipiteet on otettu huomioon siten, että kaavatyössä tarkastellaan toiminnallisia ja kaupunkikuvallisia ratkaisuja, vaikutuksia, asumisviihtyvyyttä ja muita kysymyksiä sekä rakennusten suojelutarpeita eri ta-



voitteet yhteensovittaen. Kaavaratkaisulla turvataan yritysten toimintaedellytyksiä ja monipuolista, urbaania kaupunkiympäristöä yleiskaaavan määräysten mukaisesti. Kaavaa tarkennetaan kaavaehdotusvaiheessa saatu palaute ja tarkentavat lisätiedot huomioiden.

Kaavaluonnosvaiheessa on saatu paljon hyvää palautetta, jonka avulla kaavatyöhön liittyvää ominaispiirreselvitystä voidaan vielä täydentää ja tarkentaa. Esimerkiksi ehdotus sisätilojen keskeisistä esimerkeistä on kannatettava täydennys Kampin ominaispiirreselvitykseen kaavaehdotusvaiheessa. Suojelumääräyksiä pidettiin hyvinä.

Mielipiteessä kannatettiin kaavamääräyksiä, jotka edistävät pihojen saattamista asukkaiden viihtyisään käyttöön niin ettei pysäköintiä sallita korttelipihoilla. Suuri osa kantakaupungin asuinpihojen autopaikoista on voimassa olevien kaavojen vastaisia ja kaavaluonnos edellyttää samaa. Asumisviihtyvyyden ja kestävyuden edistämiseksi kaavaluonnos pyrkii myös säilyttämään ja lisäämään kasvillisuutta korttelipihoilla ylikuumentamisen torjumiseksi ja hulevesien hallitsemiseksi kiinteistöjen muutosten yhteydessä.

Kaavaratkaisu ei mahdollista uusia parvekkeita kadun puolelle, mutta parvekkeiden sijoittaminen pihojen puolelle on kuitenkin edelleen tapauskohtaisesti harkinnanvaraista. Suunnitelmien mahdollisuutta ja vaikutuksia tarkennetaan rakennuslupavaiheessa kiinteistön ja asema-kaavan reunaehdot, ympäristön arvot sekä esimerkiksi paloturvallisuus huomioiden.

Lintujen olosuhteita koskien lähtökohtaisesti kaavamuutoksessa edistetään puiden ja korttelipihojen kasvillisuuden säilymistä ja lisäämistä, määrätään kaupunkikuvasta sekä rajoitetaan suojeltujen rakennusten muutoksia (ehkäisee lasisten pintojen runsasta lisääntymistä). Määräyksillä voidaan nähdä lintujen osalta myönteisiä vaikutuksia ja ehkäisevän haitallisia muutoksia.

Kiinteistönomistajien tarkastetut täydennetyt rakennustiedot sekä kunnallistekniikkaa koskevat tarpeet otetaan huomioon kaavaehdotuksessa.

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

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Tarkemmat perustelut



30.08.2022

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kerttu Kurki-Issakainen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37349
kerttu.kurki-issakainen(a)hel.fi
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva 23.8.2022
- 3 Kampin alueita ja Leppäsuon kortteli 411, asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos, kartat 1 - 2, päivätty 23.8.2022
- 4 Kampin alueita ja Leppäsuon kortteli 411, asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen selostus
- 5 Nimistöimikunnan pöytäkirja 11.5.2022
- 6 Rakennuskiellot kartalla
- 7 Kampin arkkitehtuuri ominaispiirteet, selvitysluonnos 25.4.2022
- 8 Tilastotiedot
- 9 Esittelydiat 2.5.2022
- 10 Viranomaisneuvottelun pöytäkirja 12.1.2022
- 11 Vuorovaikutusraportti 23.8.2022 liitteineen
- 12 OAS-vaiheen kannanotot (osa päätöshistoriaa)
- 13 Luonnosvaiheen kannanotot (osa päätöshistoriaa)

Oheismateriaali

- 1 OAS-vaiheen mielipidekirjeet
- 2 Luonnosvaiheen mielipidekirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Museovirasto, kulttuuriym-

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti



30.08.2022

Asia/10

päristön suojelu

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginmuseo

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 23.08.2022 § 424

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 5.6.2022

Nimistötoimikunta 11.05.2022 § 36