



06.09.2022

Asia/14

## § 457

### Kalevankatu 49, asemakaavan muuttaminen (nro 12778)

HEL 2019-009717 T 10 03 03

Hankenumero 3221\_13

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Tuomas Nevanlinna: Pyydän asian pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Tuomas Nevanlinnan ehdotuksesta.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Niko Latvakoski, suunnittelija, puhelin: 310 37020  
niko.latvakoski(a)hel.fi  
Janni Backberg, arkkitehti, puhelin: 310 26891  
janni.backberg(a)hel.fi  
Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 37478  
sinikka.lahti(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi  
Juha Väisänen, projektipäällikkö, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 26659  
juha.vaisanen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12778 kartta, päivätty 6.9.2022
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12778 selostus, päivätty 6.9.2022
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 21.3.2022, täydennetty 6.9.2022
- 8 Osa päätöshistoriaa

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus



### Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä 6.9.2022 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12778, liite nro 3 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 79 tonttia 3.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - Asunto Oy Kalevankatu 49: 3 000 euroa

### Esittelijän perustelut

#### Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tonttia, joka sijaitsee Kampissa osoitteessa Kalevankatu 49. Tontilla sijaitsee 6-kerroksinen asuinkerrostalo. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin täydennysrakentamisen siten, että ullakkokerros puretaan ja sen tilalle rakennetaan asuinkerros. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa kadun tasossa olevan rakennusrungon alaisen avoimen tilan osittainen muuttamisen asumisen aputiloiksi. Tavoitteena on mahdollistaa noin kuuden asunnon täydennysrakentaminen ullakon paikalle sekä edistää rakennuksen asumisviihtyvyyden toteutumista. Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan asuntojen ja yhteistilojen lisärakentamisen sovittaminen olemassa olevaan rakennukseen. Tontin rakennusoikeus kasvaa yhteensä 525 k-m<sup>2</sup>, josta liiketilaksi on osoitettu 70 k-m<sup>2</sup>. Tontin tehokkuusluku on e=3,26.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että kaupunkirakennetta tiivistetään eteläisessä kantakaupungissa. Myös korttelin muilla tonteilla on rakennettu ullakkoasuntoja vastaavaan korkeuteen. Kadun tasoon rakennettavat kerhotila ja saunaosasto lisäävät asumisviihtyvyyttä, muuttaen aiemmin vaikeasti hyödynnettävissä olleen kyl-



män tilan asukkaita paremmin palvelemaan käyttöön. Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista tiivistämällä olemassa olevaa kaupunkirakennetta keskustassa huomioiden alueen erityispiirteet. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue sijoittuu Kampin kaupunginosaan osoitteeseen Kalevankatu 49. Tontilla sijaitsee nykyisin vuonna 1971 valmistunut asuinkerrostalo. Rakennus koostuu viisikerroksisesta pilareille nostetusta päämas-  
sasta ja maanpäällisestä, katutaso-  
lasirakenteisesta ja avoimesta liiketilakerroksesta. Lisäksi rakennuksessa on maanalainen kerros pysäköintiä varten ja sisäänvedetty ullakkokerros.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1970.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

#### Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helsingin vanhusneuvosto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo



Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat jätetilojen käyttökapasiteetin riittävyys- ja rakennuspaikan kaupunkikuvallisiin ja suojeluarvoihin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että rakentamisen kaupunkikuvallisia vaikutuksia on ohjattu kaavamääräyksillä ja merkinnöillä.

### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennuksen uudisosan lasitusten vaikutuksista linnustolle sekä uudisosan harjakorkeuteen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että vesikaton suurin sallittu korkeusasma on osoitettu kaavassa. Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 21.3.–19.4.2022

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennuksen lasitusten vaikutuksiin linnuille.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kohteen rakennushistoriallisiin arvoihin ja kellarissa sijaitseviin muuntamo-tiloihin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu



Tehdyt muutokset –liitteeseen. Tehdyt muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä, joten kaavaehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Kaavaratkaisun johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaiselle maankäytösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §, 51 §, 52 §, 54 §, 57 §, 59 §, 62 §.

#### Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asemakaavan muutoksesta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Niko Latvakoski, suunnittelija, puhelin: 310 37020  
niko.latvakoski(a)hel.fi  
Janni Backberg, arkkitehti, puhelin: 310 26891  
janni.backberg(a)hel.fi  
Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 37478  
sinikka.lahti(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi  
Juha Väisänen, projektipäällikkö, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 26659  
juha.vaisanen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12778 kartta, päivätty 6.9.2022
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12778 selostus, päivätty 6.9.2022
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 21.3.2022, täydennetty 6.9.2022



06.09.2022

Asia/14

8 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

1 Mielenpitoet  
2 Muistutus

## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

### Ote

Hakija

Ne mielenpitoensa esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa  
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Helen Sähköverkko Oy

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Liite 6  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Liite 7  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Liite 7  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Liite 7  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 7

## Tiedoksi

Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto  
kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/kaupunginmuseo



---

## Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 14.4.2022

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 3.6.2021