



§ 499

Kalevankatu 49, asemakaavan muuttaminen (nro 12778)

HEL 2019-009717 T 10 03 03

Hankennumero 3221_13

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- 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 nähtävilläoloajana 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

- 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:
 - o Asunto Oy Kalevankatu 49: 3 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmoskoski

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

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12778 kartta, päivätty 6.9.2022
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12778 selostus, päivätty 6.9.2022, päivitetty Kylk:n 13.9.2022 päätöksen mukaiseksi
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 21.3.2022, täydennetty 6.9.2022
- 8 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielipiteensä 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

Päätösehdotus

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



Päätös on ehdotuksen mukainen.

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-m², josta liiketilaksi on osoitettu 70 k-m². 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 kylmän 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 riittävyyteen sekä 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 korkeusasema 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 muuntamotiloihin.

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 yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset –liitteeseen. Tehdyt muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä, joten kaavaehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtävälle.

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
- 8 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpiteet
- 2 Muistutus

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 6

Ne mielenpiteensä esittäneet,

Esitysteksti



jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 7
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 7
Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 7
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 3 Liite 4 Liite 7

Tiedoksi

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

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 06.09.2022 § 457

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 14.4.2022

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 3.6.2021