



22.11.2021

Asia/4

§ 872

**V 8.12.2021, Kampin Kottaraisen korttelin asemakaavan muutos
(nro 12687)**

HEL 2018-010010 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 75 tontin 33 asemakaavan muutoksen 5.10.2021 päivätyn piirustuksen nro 12687 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12687 kartta, päivätty 5.10.2021
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12687 selostus, päivätty 5.10.2021, päivitetty Kylk:n 12.10.2021 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 20.5.2021, täydennetty 5.10. ja 12.10.2021
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Viitesuunnitelma, Albertinkadun Kampus 14.4.2021, JKMM Arkkitehdit Oy
- 6 Rakennushistoriaselvitys

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -
kuntayhtymä
Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2



22.11.2021

Asia/4

Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee Kojamo Oyj:n kaupungilta ostamaa Metropolian tonttia. Entiset Metropolian ammattikorkeakoulun rakennukset sijaitsevat keskeisellä paikalla Kampissa. Opetustoiminnan muutettua Myllypuron uudelle Metropolian kampusalueelle korttelin käyttötarkoitus muutetaan asuin-, liike- ja toimitilakäyttöön. Sähkölaboratorion Albertinkadun suuntaisen rakennuksen käyttötarkoitus muutetaan asuinkäyttöön ja sähkö- ja konelaboratorion Eerikinkadun suuntaisten rakennusten käyttötarkoitus muutetaan liike- ja toimitiloiksi. Säilytettävien puutalojen ja panimorakennuksen käyttötarkoitus muutetaan asuin-, liike- ja toimitilakäyttöön. Kaava mahdollistaa pihalla olevien nykyisen asuinsii-ven ja autolaboratorion purkamisen ja sallii niiden tilalle asuinrakennus-ten lisärakentamisen. Muut rakennukset suojellaan asemakaavalla.

Tavoitteena on suojella kaavalla vanhat rakennukset, kehittää keskus-
tan elinvoimaisuutta, mahdollistaa monipuolisia sijaintipaikkoja yrityksil-
le sekä edistää kaupunginosan elävyyttä, omaleimaisuutta ja turvalli-
suutta.

Uutta asuntokerrosalaa on 11 340 k-m² ja toimitilakerrosalaa on 6 225
k-m². Muodostuvien tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on e=2,2.
Asukasmäärän lisäys on noin 250.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että rakennus-
ten kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot
säilyvät ja alueelle tulee lisää palveluja ja asuntoja.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutu-
mista mahdollistamalla uutta laadukasta asuinrakentamista ja palvelu-
jen syntymistä kaupungin keskustaan. Helsingin yleiskaavassa 2016
alue on kantakaupunkia merkinnällä C2. Helsingin maanalaisessa
yleiskaavassa 2021 (nro 12704) korttelin kohdalle on osoitettu maana-
lainen liikenneyhteys ja ajoyhteys keskustan huoltotunneliin. Kaavarat-
kaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne



Alue käsittää Kampin kaupunginosassa Helsingissä sijaitsevan Kottaraisen korttelin tontin numero 33. Tontilla sijaitsee kuusi rakennusta: kolme n. 1840-luvulla asunnoiksi rakennettua matalaa puutaloa, punatiilinen entinen panimorakennus 1800-luvun lopulta, sekä kaksi punatiilistä arkkitehti Onni Tarjanteen suunnittelemaa oppilaitosrakennusta, jotka ovat valmistuneet vuosina 1925 ja 1933. Oppilaitosrakennukset olivat alunperin Teknillisen korkeakoulun sähkö- ja konelaboratoriot. Ennen kiinteistöjen myyntiä Kojamo Oyj:lle rakennuksissa toimii Metropolia-ammattikorkeakoulu ja niissä opetettiin mm. auto- ja kuljetustekniikkaa, kone- ja tuotantotekniikkaa sekä tietotekniikkaa. Metropolia luopui käytössään olevista Kottaraisen korttelin rakennuksista uusien kampusratkaisujen toteutumisen myötä toimintojen keskittyessä Myllypuroon.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1950. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty yleisen rakennuksen tontiksi. Rakennuksia ei ole suojeltu kaavassa.

Rakennukset ja tontti ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu haken kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Maankäyttösopimuksen tekeminen ei ole tarpeen, koska käyttötarkoituksen muuttamisesta on sovittu kaupungin ja maanomistajan välisessä, kiinteistöjen kauppaa ja kehittämistä koskevassa puitesopimuksessa, jonka kohteena on opetuskäytöstä vapautuneita, Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käytössä olleita kiinteistöjä. Kaupan yhteydessä määriteltiin periaatteet, joiden mukaan yhtiö maksaa kaupungille lisäkauppahintaa kulloisenkin tontin mahdollistaman kaavaratkaisun perusteella. Lopullista kauppahintaa ei vielä ole neuvoteltu vaan se tapahtuu kaavan tultua voimaan.

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 tahojen kanssa:

- Helen Oy



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

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat paloteknisen suunnitelman laadinnan tarpeeseen ja tontin paloturvallisuusasetuksen mukaisiin poistumistiejärjestelyihin. Kannanotot kohdistuivat myös rakennusten käyttötarkoitusten muutoksiin suhteessa rakennusten suojeluarvoon, rakennusten suojeluun sekä täydennysrakentamisen määrään. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaupunginmuseo on ollut mukana kaavan valmistelussa ja kaavamääräyksiä on laadittu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Vanhat puutalot ja panimorakennus säilyvät tontilla ja täydennysrakentamisen määrää ja kokoa on ohjattu kaavamääräyksin. Asemakaavan muutoksessa Kottarainen-korttelin rakennusten suojelumerkinnyt on osoitettu sähkölaboratorion, konelaboratorion ja vanhojen puutalojen osalta suojeluluokkaan sr-1, konelaboratorion tulevan asuinpäädyn osalta suojeluluokkaan sr-2 sekä savupiipun ja panimorakennuksen osalta suojeluluokkaan sr-3.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat suojeltaviin puutaloihin, täydennysrakentamisen määrään, puuston säilymiseen tontilla sekä rakennusten käyttötarkoituksen osalta sekoittuneeseen, monipuoliseen toimintaan korttelialueella. Lisäksi mielipiteessä esitettiin huoli tulevasta rakennusaikaisista järjestelyistä. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että vanhat puutalot ja panimorakennus säilyvät tontilla ja täydennysrakentamisen määrää ja kokoa on ohjattu kaavamääräyksin. Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 20.5.–22.6.2021, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 4 muistutusta. Asiakirjoihin on 6.10.2021 lisätty 4. muistutus ja vastine vuorovaikutusraporttiin. Muistutus on saapunut nähtävilläoloaikana, mutta se oli jäänyt huomioimatta kirjaamisessa sattuneen virheen vuoksi.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaava-alueen täydennysrakentamisen korkeuteen, nykyisen rakennuskannan osittaiseen purkamiseen, puiden säilymiseen sekä lintujen elinolosuhteisiin. Muistutuksissa pidettiin hyvänä rakennusten käytön laajentamista sekä



vanhojen rakennusten suojelua. 6.10.2021 lisätyssä muistutuksessa ehdotettiin julkista kulkuyhteystä Eerikinkadulta Kalevankadulle.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Helen Sähköverkko Oy (HSV), HSY ja kaupunginmuseo. HSV:n ja HSY:n lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat muuntamoiden tarpeeseen ja oleviin vesihuoltolinjoihin. Kaupunginmuseon lausunnoissa pidettiin hyvänä rakennusten suojeluun kohdistuvia vaatimuksia ja määräyksiä mutta kritisoitiin täydennysrakentamisen laajuutta todeten ettei rakennusten korkeuden tulisi ylittää kadunvarsirakennusten eli entisten oppilaitosten räystäskorkeutta.

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei niillä ole lausuttavaa: Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ja Helen Oy.

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.

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

Tarkemmat perustelut

Kaavaratkaisun vaikutukset ja tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12687 kartta, päivätty 5.10.2021
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12687 selostus, päivätty 5.10.2021, päi-



22.11.2021

Asia/4

- 3 vitetty Kylk:n 12.10.2021 päätöksen mukaiseksi
Vuorovaikutusraportti 20.5.2021, täydennetty 5.10. ja 12.10.2021
4 Osa päätöshistoriaa
5 Viitesuunnitelma, Albertinkadun Kampus 14.4.2021, JKMM Arkkitehdit Oy
6 Rakennushistoriaselvitys

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
2 Ilmakuva
3 Muistutukset (12.10.2021)
4 Tehdyt muutokset
5 Kaavamuutoshakemus, Albertinkatu 40 ym.
6 11.5.2016 Puitesopimus liitteineen.sis. allekirjoituksia.Liite
7 Metropolia Ammattikorkeakoulu_Oyn_kaytosta_vapautuvien kiinteistöjen kauppa ja kehittäminen Kvsto 11.5.2016

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -
kuntayhtymä
Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Otteen liitteet

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

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto
Kaupunginmuseo
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 12.10.2021 § 547



HEL 2018-010010 T 10 03 03

Hankennumero 6064_3

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 5.10.2021 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12687 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 75 tonttia 33.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. 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.

Käsittely

12.10.2021 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana olivat arkkitehti Suvi Huttunen ja tiimipäällikkö Hanna Pikkarainen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

05.10.2021 Pöydälle

Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Suvi Huttunen, arkkitehti, puhelin: 310 37335
suvi.huttunen(a)hel.fi
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi
Mikko Tervola, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 44131
mikko.tervola(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217



22.11.2021

Asia/4

sakari.mentu(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 27.01.2021 § 5

HEL 2018-010010 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12687 pohjakartan kaupunginosassa 4 Kamppi. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12687
Kaupunginosa: 4 Kamppi
Kartoituksen työnumero: 34/2020
Pohjakartta valmistunut: 14.10.2020
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi