



29.08.2016

Kaj/1

§ 724

V 14.9.2016, Kampin tontin 80/36 ja puistoalueen asemakaavan muuttaminen (nro 12365, Kalevankatu 57)

HEL 2011-003759 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 80 tontin 36 ja puistoalueen asemakaavan muutosehdotuksen 3.11.2015 päivätyn piirustuksen nro 12365 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036683
hannu.hyttinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12365 kartta, päivätty 3.11.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12365 selostus, päivätty 3.11.2015, täydennetty 5.4.2016, päivitetty Kslk:n 5.4.2016 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 3.11.2015, täydennetty 5.4.2016
- 4 Sijaintikartta
- 5 Havainnekuva 5.4.2016
- 6 Tilastotiedot
- 7 Osa päätöshistoriaa (internetiin)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 6

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Helen Sähköverkko Oy	Liite 7 Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Aurora Kaasunjakelu Oy	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Hakija	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen Kalevankatu 57:ssä sijaitsevan rakennuksen lisäkerrokseen ja sisäpihan puolelle puiston reunaan tulevaan uuteen nelikerroksiseen lisärakennukseen. Lisäksi muutoksen myötä kadunvarsirakennuksen maantasokerros osoitetaan suurelta osin liike-, myymälä- ja työtiläkäyttöön. Kerrosalan määrä tontilla kasvaa yhteensä 770 k-m². Puistoalue on merkitty puistoksi (VP), Köydenpunojanpuistikon nimi on lisätty asemakaavaan ja puistoa koskevia asemakaavamääräyksiä on päivitetty.

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa puistoalueen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot ja yksi muistutus. Esitetyt huomautukset liittyivät lähinnä raitiovaunuliikenteestä aiheutuviin häiriöihin, puisto- ja katualueiden alaiseen kunnallistekniikkaan sekä kadunvarsirakennuksen korotusosaan. Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne



29.08.2016

Kaj/1

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asumisen ja toimitilojen alueeksi, joka on lisäksi kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää.

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1982 tontti 4/80/36 on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kadun varteen on osoitettu rakennusala viisikerroksiselle rakennukselle, jonka enimmäiskerrosala on 2 180 k-m². Autopaikkoja on voimassa olevan asemakaavan mukaan rakennettava 1 ap/120 as.k-m². Tontilla olevan rakennuksen laajuus on rekisteritietojen mukaan 2 589 k-m².

Puistoalueella voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1975 alue on merkitty istutettavaksi puistoalueeksi.

Tontti sijaitsee Köydenpunojanpuistona tai -puistikkona tunnetun puistoalueen vieressä Kalevankadun varressa. Tontilla sijaitsee 1960-luvun alussa rakennettu kuusikerroksinen asuintalo, jonka maantasokerroksessa sijaitsee varasto- ym. aputiloja sekä kaksi autotallia. Pihakannen alla sijaitsee autohalli.

Puistossa sijaitsee mm. leikkipaikka ja pelikenttä, eikä alueella ole tällä hetkellä virallista nimeä.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksesta ja lausunnoista sekä vastineet niihin.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä 3.11.2015 ja sen jälkeen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 20.11.–21.12.2015.

Muistutus

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutus kohdistui kadunvarsirakennuksen sisäänvedettyyn kattokerrokseen, joka voidaan kaavaehdotuksen mukaan rakentaa nykyisen ullakon tilalle. Ratkaisun katsottiin tuhoavan kadunvarsirakennuksen ilmeen ja olevan mm. yleiskaavan vastainen. Lisäksi entistä ullakkoa hieman laajemman kattokerroksen rakentaminen ja sitä myötä myös entistä suurempi tontille osoitetun kerrosalan ylitys ei ole perusteltavissa, kun vertaa hanketta naapurien ullakkohankkeisiin.

Lausunnot

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



29.08.2016

Kaj/1

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta Aurora Kaasunjakelu Oy, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL), kiinteistölautakunta, pelastuslautakunta, yleisten töiden lautakunta ja ympäristökeskus.

Kiinteistövirasto on käynyt tontinomistajan kanssa maankäytösopimusneuvottelut. Neuvottelujen lopputuloksena kiinteistövirasto toteaa 1.6.2016 antamassa lausunnossaan, että tontinomistajalle ei koidu asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12365 kaupunginhallituksen päätöksen mukaista merkittävää hyötyä, joten kaavamutoksen käsittelyä voidaan jatkaa.

Liikennelaitos -liikelaitoksen lausunto kohdistui raitiovaunuliikenteestä aiheutuviin häiriöihin sekä rataliikenteen edellyttämiin ripustusratkaisuihin. Kaavaehdotusta ei tältä osin ole muutettu, koska ratkaisut huomioidaan rakennuslupavaiheessa. Aurora Kaasunjakelu Oy ja Helen Sähköverkko Oy kiinnittivät huomiota puistoalueen läpi kulkevan kunnallistekniikan sijaintiin ja sen huomioimiseen suunnittelussa. Kaavaselostukseen lisättiin maininnat aiheesta kappaleeseen Yhdyskuntatekninen huolto.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: kaupunginmuseo ja rakennusvalvontavirasto.

Toimenpiteet julkisen nähtävillälöön jälkeen

Muistutuksessa ja lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan. Vastineet muistutukseen ja lausuntoihin on esitetty liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Kaavaselostusta on täydennetty lähtökohtien, suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden sekä Helsingin uutta yleiskaavaehdotusta ja yhdyskuntateknistä huoltoa koskevien kappaleiden osalta.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Lopuksi



29.08.2016

Kaj/1

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan yksimielisesti tekemän esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036683
hannu.hyttinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12365 kartta, päivätty 3.11.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12365 selostus, päivätty 3.11.2015, täydennetty 5.4.2016, päivitetty Kslk:n 5.4.2016 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 3.11.2015, täydennetty 5.4.2016
- 4 Sijaintikartta
- 5 Havainnekuva 5.4.2016
- 6 Tilastotiedot
- 7 Osa päätöshistoriaa (internetiin)

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 6
Liite 7
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



29.08.2016

Kaj/1

Aurora Kaasunjakelu Oy

Hakija

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristökeskus
Kaupunkisuunnitteluvirasto

Päätöshistoria

Kiinteistövirasto 1.6.2016

HEL 2011-003759 T 10 03 03

Asemakaavan muutosehdotus nro 12365 mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen Kalevankatu 57:ssä sijaitsevan rakennuksen lisäkerrokseen (290 k-m²) ja sisäpihan puolelle puiston reunaan tulevaan lisärakennukseen (410 k-m²). Lisäksi nykyisen rakennuksen maantasokerros osoitetaan liike-, myymälä- ja työtiläkäyttöön. Kerrosalan määrä tontilla kasvaa yhteensä 770 k-m².

Kiinteistölautakunta on antanut muutosehdotuksesta lausunnon 25.2.2016. Lausunnon mukaan kaavamuutos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan kanssa eikä kaavamuutoksen käsittelyä tulisi jatkaa ennen kuin sopimus on tehty.

Kiinteistövirasto on käynyt tontinomistajan kanssa maankäyttösopimusneuvottelut. Neuvottelujen lopputuloksena todetaan, että tontinomistajalle ei koidu asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12365 kaupunginhallituksen päätöksen mukaista merkittävää hyötyä.



29.08.2016

Kaj/1

Kiinteistövirasto toteaa, että koska tontinomistajan kanssa ei tule tehtäväksi sopimusta, asiaa ei ole tarpeen viedä uudelleen kiinteistölautakunnan käsittelyyn.

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 05.04.2016 § 122

HEL 2011-003759 T 10 03 03

Ksv 3221_4

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 3.11.2015 päivätyn 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 80 tontin 36 ja puistoalueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12365 hyväksymistä ja ettei tehty muistutus ja annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa esityksestään perusteluineen ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton tehtyyn muistutukseen.

03.11.2015 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Kirsti Rantanen, arkkitehti, puhelin: 310 37074
kirsti.rantanen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 25.02.2016 § 83

HEL 2011-003759 T 10 03 03

Kalevankatu 57

Lausunto

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



29.08.2016

Kaj/1

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 80 tonttia 36 ja puistoaluetta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12365 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että kaavamuuotosalueen tontti on yksityisomistuksessa, kaupunki omistaa puistoalueen.

Muutoksessa asuinkerrostalojen korttelialueen merkintä (AK) tontilla 4/80/36 muutetaan asuinrakennusten korttelialueen merkinnäksi (A-1). Muutos mahdollistaa lisäkerroksen (290 k-m²) rakentamisen nykyiseen rakennukseen sekä 410 k-m²:n suuruisen uudisrakennuksen rakentamisen tontin sisäpihalle. Lisäksi nykyisen rakennuksen maantasokerros osoitetaan liike-, myymälä- ja työtilakäyttöön. Tontin kerrosala kasvaa yhteensä 770 k-m².

Asemakaavan muutosehdotus korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan kanssa.

Kaavamuuotoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontinomistajan kanssa on tehty sopimus.

Lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 19.01.2016 § 7

HEL 2011-003759 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Kampin tontin 80/36 (Kalevankatu 57) sekä puistoalueen asemakaavan muutokseksi (nro 12365):

Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutokseen nro 12365. Asemakaavan muutoksen selostuksessa on huomioitu suunnitellun lisärakentamisen vaatimat poistumis- ja pelastusjärjestelyt. Ratkaisut tarkentuvat rakennuslupavaiheessa.

Esittelijä

vs. pelastuskomentaja



29.08.2016

Kaj/1

Kari Virtanen

Lisätiedot

Pulmu Waitinen, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 30227
pulmu.waitinen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 12.01.2016 § 8

HEL 2011-003759 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavanmuutos mahdollistaa tontin 80/36 muutokset. Aikaisemmin ilman virallista nimeä ollut puistikko saa asemakaavan myötä nimen Köydenpunojanpuistikko.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosta nro 12365.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi
Olli Haanpera, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
olli.haanpera(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 15.12.2015 § 402

HEL 2011-003759 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 32080
juha.korhonen(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 18.11.2015

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



29.08.2016

Kaj/1

HEL 2011-003759 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt liikennelaitos -liikelaitokselta (HKL) lausuntoa Kalevankatu 57:n asemakaavan muutoksesta. Kalevankatu 57:n tontille suunnitellaan täydennysrakentamista. Lisäksi tutkitaan uusien asuntojen sekä työ- ja liiketilojen sijoittamista olemassa olevaan kadunvarsirakennukseen. Asemakaavan muutoksessa annetaan myös virallinen nimi puistoalueelle osoitteessa Kalevankatu 59 sekä tarkistetaan ja tarvittaessa täydennetään puistoa koskevia asemakaavamääräyksiä.

HKL on lausunut ko. kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (5.6.2015) seuraavaa:

Kalevankatu 57:n kohdalla ja Köydenpunojanpuistikon reunalla kulkee nykytilanteessa raitiotievaunulinja nro 6. HSL:n linjastosuunnitelman arvon mukaan ko. suunnittelualueen lävitse ei kulje säännöllistä raitiotieliikennettä vuoden 2024 jälkeen.

Suunniteltaessa kiinteistöjä lähelle raitiotieratoja, tulee kiinteistöjen suunnittelussa kiinnittää huomiota raitiovaunuliikenteestä aiheutuvaan meluun ja tärinään. Raitioliikenteen tarvitsemaa ratasähköistystä varten tulee huomioida ripustusten vaatima tila ja kiinnitysratkaisut kadun varren kiinteistöissä.

HKL:llä ei ole lisähuomautettavaa aiemmin annettuun lausuntoon.

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 5.6.2015

Rakennusvirasto 28.5.2015

Lisätiedot

Jaakko Laurila, projekti-insinööri, puhelin: 310 22691
jaakko.laurila(a)hel.fi