



08.12.2021

Ärende/12

§ 394

Detaljplaneändring för kvarteret Staren i Kampen (nr 12687)

HEL 2018-010010 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för tomten 33 i kvarteret 75 i 4 stadsdelen (Kampen) enligt ritning nr 12687, daterad 5.10.2021, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Dessutom godkände stadsfullmäktige följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter att man reder ut möjligheten att i samband med kompletteringsbyggandet sätta upp en väggplatta på Starens byggnader, som berättar om dess byggnadshistoria, exempelvis i samarbete med Stadsmuseets experter på byggnads- och stadshistorik. (Laura Kolbe)

Behandling

Behandling av förslag om återremiss

Ledamoten Laura Korpinen understödd av ledamoten Pia Kopra föreslog att ärendet återremitteras för ny beredning utgående från att bestämmelsen om att bygga nybyggnaderna med platt tak stryks ur detaljplanebestämmelserna och att antalet våningar i nybyggnaderna övervägs på nytt.

7 omröstningen

Fortsatt behandling av ärendet JA, återremiss NEJ

JA-förslag: Behandlingen fortsätter

NEJ-förslag: Jag föreslår att ärendet återremitteras för ny beredning utgående från att bestämmelsen om att bygga nybyggnaderna med platt tak stryks ur detaljplanebestämmelserna och att antalet våningar i nybyggnaderna övervägs på nytt.

Ja-röster: 74

Hilkka Ahde, Mahad Ahmed, Outi Alanko-Kahiluoto, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Eva Biaudet, Harry Bogomoloff, Silja Borgarsdóttir Sandelin, Fatim Diarra, Elisa Gebhard, Nora Grotenfelt, Tuula Haatainen, Mia Haglund, Oona Hagman, Juha Hakola, Atte Harjanne, Harry Harkimo, Eveliina Heinäluoma, Titta Hiltunen, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Shawn Huff, Anniina Iskanius,



Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Arja Karhuvaara, Elina Kauppila, Otso Kivekäs, Mai Kivelä, Laura Kolbe, Sini Korpinen, Minja Koskela, Minna Lindgren, Petra Malin, Otto Meri, Nina Katariina Miettinen, Sami Muttilainen, Björn Månsson, Tuomas Nevanlinna, Dani Niskanen, Johanna Nuorteva, Mia Nygård-Peltola, Tom Packalén, Matias Pajula, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Amanda Pasanen, Terhi Peltokorpi, Sanna-Leena Perunka, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Laura Rissanen, Suldaan Said Ahmed, Sari Sarkomaa, Pekka Sauri, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Nina Suomalainen, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Pilvi Torsti, Tuomas Tuomi-Nikula, Thomas Wallgren, Elina Valtonen, Reetta Vanhanen, Juhana Vartiainen, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Maarit Vierunen

Nej-röster: 7

Mika Ebeling, Jussi Halla-aho, Pia Kopra, Laura Korpinen, Teija Makkonen, Pirkko Ruohonen-Lerner, Wille Rydman

Blanka: 4

Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Mika Raatikainen, Mari Rantanen

Stadsfullmäktige beslutade fortsätta behandlingen av ärendet.

Behandling av förslag till hemställningskläm

Ledamoten Laura Kolbe understödd av ledamoten Björn Månsson föreslog följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter att man reder ut möjligheten att i samband med kompletteringsbyggandet sätta upp en väggplatta på Starens byggnader, som berättar om dess byggnadshistoria, exempelvis i samarbete med Stadsmuseets experter på byggnads- och stadshistorik.

Stadsfullmäktige godkände först stadsstyrelsens förslag enhälligt.

8 omröstningen

Ledamoten Laura Kolbes förslag till hemställningskläm JA, motsätter sig NEJ

JA-förslag: Ledamoten Laura Kolbes förslag till hemställningskläm

NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 81

Hilkka Ahde, Mahad Ahmed, Outi Alanko-Kahiluoto, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Eva Biaudet, Harry Bogomo-



08.12.2021

loff, Silja Borgarsdóttir Sandelin, Fatim Diarra, Mika Ebeling, Elisa Gebhard, Nora Grotenfelt, Tuula Haatainen, Mia Haglund, Oona Hagman, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Harry Harkimo, Eveliina Heinäluoma, Tit-ta Hiltunen, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Shawn Huff, Nuutti Hyttinen, Anniina Iskanius, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Atte Kaleva, Arja Karhuvaara, Elina Kauppila, Otso Kivekäs, Mai Kivelä, Laura Kolbe, Pia Kopra, Laura Korpinen, Minja Koskela, Minna Lindgren, Tei-ja Makkonen, Petra Malin, Otto Meri, Nina Katariina Miettinen, Sami Mutttilainen, Björn Månsson, Tuomas Nevanlinna, Dani Niskanen, Johanna Nuorteva, Mia Nygård-Peltola, Tom Packalén, Matias Pajula, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Amanda Pasanen, Terhi Peltokorpi, Sanna-Leena Perunka, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Mari Rantanen, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Pirkko Ruohonen-Lerner, Wille Rydman, Suldaan Said Ahmed, Sari Sarko-maa, Pekka Sauri, Mirita Saxberg, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Nina Suomalainen, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Pilvi Torsti, Tuomas Tuomi-Nikula, Thomas Wallgren, Elina Valtonen, Reetta Vanhanen, Juhana Vartiainen, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Maarit Vierrunen

Blanka: 4

Atte Harjanne, Sini Korpinen, Laura Rissanen, Daniel Sazonov

Stadsfullmäktige godkände ledamoten Laura Kolbes förslag till hem-ställningskläm.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

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

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnads- ordning

Utdrag

Postadress
PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



08.12.2021

Ärende/12

Utdrag

Helen Ab
Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningens centrala innehåll

Detaljplaneändringen gäller Metropolias tomt som Kojamo Ab köpt av staden. Yrkeshögskolan Metropolias före detta byggnader har ett centralt läge i Kampen. Efter att undervisningsverksamheten flyttat till Metropolias nya campusområde i Kvarnbäcken ändras ändamålet för kvarteret till bostäder, affärslokaler och verksamhetslokaler. Ändamålet för det elektriska laboratoriets byggnad vid Albertsgatan ändras till bostäder. Ändamålet för el- och maskinlaboratoriets byggnader vid Eriks-gatan ändras till affärs- och verksamhetslokaler. Ändamålet för träbyggnaderna och bryggeribyggnaden som ska bevaras ändras till bostäder, affärslokaler och verksamhetslokaler. Planen gör det möjligt att riva den nuvarande bostadsflygeln och billaboratoriet som nu finns på gården och medger att bostadshus byggs till i stället. De övriga byggnaderna skyddas i detaljplanen.

Målet är att skydda de gamla byggnaderna i planen, utveckla centrumets livskraft, erbjuda mångsidiga verksamhetsplatser för företag samt främja livskraften, originaliteten och tryggheten i Kampen.

Den nya bostadsvåningsytan uppgår till 11 340 m² vy och våningsytan för verksamhetslokaler uppgår till 6 225 m² vy. Det genomsnittliga exploateringstalet (e) för tomterna som bildas är 2,2. Antalet invånare ökar med cirka 250.

Detaljplanen bidrar i synnerhet till att byggnadernas kulturhistoriska och arkitektoniska värden och stadsbilden bevaras samt att området får mer service och bostäder.



08.12.2021

Ärende/12

Beslut som detaljpanelösningen bygger på

Detaljplanen bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål genom att möjliggöra byggande av nya bostäder med hög standard och att det uppstår ny service i stadens centrum. I Helsingfors generalplan 2016 är området innerstadsområde med beteckningen C2. I Helsingfors underjordiska generalplan 2021 (nr 12704) har en underjordisk trafikförbindelse och en körförbindelse till servicetunneln i centrum använts i kvarteret. Detaljplanen stämmer överens med dessa generalplaner.

Områdets utgångspunkter och nuläge

Området omfattar tomten nummer 33 i kvarteret Staren i stadsdelen Kampen i Helsingfors. På tomten finns sex byggnader: tre låga trähus som byggts som bostäder kring 1840-talet, en före detta bryggeribyggnad i rött tegel från slutet av 1800-talet samt två undervisningsbyggnader i rött tegel planerade av arkitekten Onni Tarjanne, som stod färdiga 1925 och 1933. Undervisningsbyggnaderna var ursprungligen Tekniska högskolans elektriska laboratorium och maskinlaboratorium. Innan fastigheterna såldes till Kojamo Abp verkade yrkeshögskolan Metropolia i byggnaderna. Där undervisades i bl.a. bil- och transportteknik, maskin- och produktionsteknik samt datateknik. Metropolia avstod från byggnaderna i kvarteret Staren i samband med de nya lösningarna för campus i Kvarnbäcken, dit verksamheten koncentrerades.

För området gäller en detaljplan från år 1950. I den gällande detaljplanen har området betecknats som en tomt för allmänna byggnader. Byggnaderna är inte skyddade i detaljplanen.

Byggnaderna och tomten är privatägda. Detaljplanen har utarbetats på ansökan och innehållet i lösningen har förhandlats fram med sökanden.

Detaljpanelösningens kostnader

Det medför inga kostnader för staden att genomföra detaljplanen. Detaljplanen höjer områdets värde. Ett markanvändningsavtal behövs inte eftersom staden och markägaren har kommit överens om att ändamålet ändras i ett ramavtal för fastighetsaffärer och -utveckling. Ramavtalet gäller Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:s fastigheter som inte längre används i undervisningssyfte. I samband med köpet definierades principerna för hur bolaget betalar staden en tilläggsköpeskilling på basis av de detaljpanelösningar som tomten möjliggör. Den slutliga köpesumman har ännu inte förhandlats fram, det sker när detaljplanen vunnit laga kraft.

Växelverkan under beredningen av detaljplanen

Postadress
PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax

FO-nummer
0201256-6
Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



08.12.2021

Ärende/12

Den bifogade rapporten om växelverkan innehåller sammandrag av de ställningstaganden av myndigheter och åsikter från intressenter som kommit in under beredningen av detaljplanen. Bemötandena till påpekandena i dessa ingår också i rapporten.

Myndighetssamarbete

I samband med beredningen av detaljplanen har man samarbetat med olika parter inom stadsmiljösektorn samt med följande parter:

- Helen Ab
- Helen Elnät Ab
- Vattenförsörjningen vid Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM)
- Fostrans- och utbildningssektorn
- Kultur- och fritidssektorn, stadsmuseet

Myndigheternas ställningstaganden om programmet för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet gällde behovet av att ta fram en brandteknisk plan och utrymningsvägarna som ordnas i enlighet med tomtens brandsäkerhetsförordning. Ställningstagandena gällde också ändringarna i byggnadernas användningssyfte i förhållande till byggnadernas skyddsvärde, skyddet av byggnaderna och mängden kompletteringsbyggande. Synpunkterna i ställningstagandena har beaktats i detaljplanearbetet så att stadsmuseet har deltagit i beredningen av detaljplanen och detaljplanebestämmelser har utarbetats i samarbete med stadsmuseet. De gamla trähusen och bryggeribyggnaden kommer att bevaras på tomten och kompletteringsbyggandets mängd och storlek har styrts med detaljplanebestämmelser. I detaljplaneändringen har skyddsbezeichnungarna för byggnaderna i kvarteret Staren i fråga om el-laboratoriet, maskinlaboratoriet och de gamla trähusen anvisats till skyddsklassen sr-1, i fråga om maskinlaboratoriets kommande bostadsdel till skyddsklassen sr-2 och i fråga om skorstenen och bryggeribyggnaden till skyddsklassen sr-3.

Åsikter

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet gällde trähusen som ska skyddas, mängden kompletteringsbyggande, bevarandet av träden på tomten och en blandad och mångsidig verksamhet för byggnadernas ändamål i kvartersområdet. I en åsikt uttrycktes dessutom oro för de kommande arrangemangen under byggtiden. Åsikterna har beaktats i detaljplanearbetet på så sätt att de gamla trähusen och bryggeribyggnaden bevaras på tomten och mängden av och storleken på kompletteringsbyggandet har styrts med detaljplanebestämmelser. Två skriftliga åsikter lämnades in.



08.12.2021

Ärende/12

Detaljplaneförslaget offentligt framlagt

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 20.5-22.6.2021, vilket kundgjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen.

Det gjordes fyra anmärkningar mot detaljplaneförslaget. En fjärde anmärkning och ett bemötande till rapporten om växelverkan har bifogats till handlingarna 6.10.2021. Anmärkningen har kommit in under framläggningstiden men hade inte beaktats på grund av ett registreringsfel.

Påpekandena i anmärkningarna gällde höjden på kompletteringsbyggnaderna på detaljplaneområdet, den partiella rivningen av det nuvarande byggnadsbeståndet, bevarandet av träden och fåglarnas levnadsvillkor. I anmärkningarna förhöll man sig positivt till att byggnadernas användningssyfte utvidgas och att de gamla byggnaderna skyddas. I anmärkningen som bifogades 6.10.2021 föreslogs en allmän förbindelse från Eriksgatan till Kalevagatan.

Följande myndigheter gav utlåtande om förslaget till detaljplan: Helen Elnät Ab, HRM och stadsmuseet. Påpekandena i Helen Elnät Ab:s och HRM:s utlåtanden gällde behovet av transformatorstationer och de befintliga vattenledningarna. Stadsmuseet ansåg i sitt utlåtande att kraven på och bestämmelserna för att skydda byggnaderna är bra, men kritiserade omfattningen av kompletteringsbyggnaderna och konstaterade att byggnaderna inte borde bli högre än takfotshöjden på byggnaderna vid gatan, alltså de före detta läroanstalterna.

Följande parter meddelade att de inte har någonting att yttra: Fostrans- och utbildningssektorn och Helen Ab.

Åtgärder efter att detaljplaneförslaget hållits offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan anges anmärkningarna och myndighetsutlåtandena om detaljplaneförslaget i sammandrag och bemötandena till påpekandena i dessa.

Det som framförts i påpekandena har beaktats med hänsyn till detaljplanens mål och i den mån det är ändamålsenligt.

I generalplanekartans beteckningar eller bestämmelser och i det övriga materialet gjordes ändringar efter att generalplanen varit offentligt framlagd. För ändringarna redogörs närmare i generalplanebeskrivningens sista kapitel. De har också samlats i bilagan över ändringar (Tehdyt muutokset).

De ändringar som gjorts efter det offentliga framläggandet har diskuterats med berörda parter. De vars intresse ändringarna gäller har blivit separat hörda per e-post.



08.12.2021

Ärende/12

Närmare motivering

Detaljplanens konsekvenser och den närmare motiveringen till denna framgår av den bifogade detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 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

Bilagematerial

- 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

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Helen Ab
Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Bilaga 1
Bilaga 2



08.12.2021

Ärende/12

Bilaga 3

För kännedom

Stadsmiljönämnden
Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion
Stadsmuseet
Fostrans- och utbildningssektorn

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 22.11.2021 § 872

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

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



08.12.2021

Ärende/12

- 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
sakari.mentu(a)hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 18.6.2021

HEL 2018-010010 T 10 03 03

Kaupunginmuseo on tutustunut Kottaraisen korttelia, 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 75 tonttia 33 (ent. Metropolian kiinteistö) koskevaan asemakaavaehdotukseen kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja päättänyt antaa seuraavan lausunnon.



Asemakaavan muutosalue käsittää Kampissa Eerikinkadun, Albertinkadun ja Kalevankadun välissä sijaitsevan entisen Metropolian opetus- ja kulttuurikeskuksen kiinteistön, jonka Kojamo Oyj on ostanut Helsingin kaupungilta. Kiinteistöä ollaan muuttamassa toimitila- ja asuinkäyttöön, lisäksi sisäpihalle ehdotetaan lisärakentamista. Asemakaavan tavoitteena on suojella kaavalla vanhat rakennukset, kehittää keskustan elinvoimaisuutta, mahdollistaa monipuolisia sijaintipaikkoja yrityksille sekä elävää, omaleimaista ja turvallista kaupunginosaa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (3006) vuodelta 1950 alue on merkitty yleisen rakennuksen tontiksi. Rakennuksia ei ole suojeltu kaavassa. Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on merkitty kantakaupunkialueeksi C2: keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi.

Kaavamuutoksessa tontti muutetaan asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueeksi (ALP). Kaavassa osoitetaan tontille lisäksi rakennusoikeutta täydennysrakentamiselle. Sähkölaboratorion Albertinkadun suuntaisen rakennuksen käyttötarkoitus muutetaan asuin-, liike-, toimisto- ja palvelutilakäyttöön, sähkö- ja konelaboratorion Eerikinkadun suuntaisten rakennusten käyttötarkoitus muutetaan liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilakäyttöön. Säilytettävien puutalojen ja panimorakennuksen käyttötarkoitus mahdollistetaan asuin- liike- ja toimitilakäyttöön. Puurakennuksiin saa myös sijoittaa palvelutiloja. Kaava mahdollistaa pihaa rajaavan nykyisen asuinsiiven, pihalla olevan auto-laboratorion sekä panimorakennuksen päädyssä olevan kylmämittauslaboratorion purkamisen ja sallii niiden tilalle asuinrakennusten lisärakentamisen. Pihalle täydennysrakennettavien kerrostalojen ensimmäiseen kerrokseen tulee osoittaa liike- ja toimitiloja. Muut rakennukset suojellaan asemakaavalla. Vanhojen rakennusten suojelumääräykset laaditaan vastaamaan nykyisiä rakennussuojelun tavoitteita ja samalla huomioidaan myös sisätilojen suojeleminen.

Kottaraisen korttelin rakennushistoriaa

Kottaraisen korttelin asemakaavallinen historia sai alkunsa jo Helsingin pääkaupungiksi tulon jälkeisissä kaavakartoissa. Vuoden 1820 asemakaavakartassa kortteli näkyi puolikkaana, sillä alue sijaitsi varsinaisen kaupunkialueen ulkopuolella ja jäi osin asemakaavoitettavan alueen ulkopuolelle. Tuolloin kaavassa kuitenkin vahvistettiin jo korttelin nimi Staren (suomenkielinen nimi esiintyi 1866). Asemakaavassa vuodelta 1838 koko kortteli on kaavoitettu, numeroitu, nimetty ja jaettu tonteiksi.



Korttelin ensimmäiset rakennukset olivat puutaloja. Näistä kolme taloa on säilynyt Kalevankadun varrella: Kalevankatu 43 (1844), Kalevankatu 41 (n. 1843, laajennus 1886) ja Kalevankatu 39 (n. 1840, nyk. ilme 1883). Alun perin asuinrakennuksiksi valmistuneet talot olivat asuinkäytössä pitkälle 1950-luvulle ja sen jälkeen vaihtelevassa käytössä varastoina ja opetustiloina. Ne korjattiin Helsingin kaupunginmuseon käyttöön 2000 ja koulumuseon toiminta jatkui niissä vuoteen 2010. Tämän jälkeen taloissa on ollut eri käyttäjiä vuokralaisina ja toiminta on ollut pääasiassa toimistokäyttöä.

Kortteliin perustettiin panimo vuonna 1855, joka hankki omistukseensa korttelin tontteja. Laajimmillaan panimotoiminta oli 1880-luvulta lähtien Nya Aktie-Bryggeri – Uusi Osake Panimo -nimisenä jatkuen vuoteen 1910, jolloin toiminta päättyi. Panimokokonaisuudesta on säilynyt vain varaston pääty Kalevankadulla (1884, laajennus 1997), joka on tontilla edelleen.

Teknillisen korkeakoulun päärakennuksen sijoittuminen Hietalahden torin laidalle 1877 ja opetustoiminnan laajentuminen lähiympäristöön toteutui Kottaraisen korttelin osalta 1925 alkaen, kun Albertinkadun suuntaisesti valmistui ensin Sähkölaboratorio arkkitehti Onni Tarjanteen suunnitelmin ja vuonna 1933 Konelaboratorio Eerikinkadulle myös Tarjanteen piirustuksin. Monumentaaliset, punatiilisistä oppilaitosrakennukset ovat arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia ja niiden merkitys lähiympäristösään on näkyvä. Kun teknillinen korkeakoulu sijoittui eri vaiheiden jälkeen lopulta Otaniemeen, muutti sinne myös Kottaraisen korttelin opetustoiminta. Oppilaitoksen seuraava käyttäjä oli Helsingin teknillinen oppilaitos. Oppilaitos siirtyi valtion omistuksesta Helsingin kaupungille vuonna 1995. Vuonna 2001 koulu muuttui nimeltään ammattikorkeakoulu Stadiaksi ja vuonna 2008 Metropolia ammattikorkeakouluksi.

Kottaraisen korttelin tontista 33 on tehty suppea rakennushistoriaselvitys vuonna 2015 (arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto talli oy). JKMM arkkitehdit Oy on laatinut kortteliin viitesuunnitelman 2021.

Kaupunginmuseon kanta

Kottaraisen kortteli on rakennuskannaltaan poikkeuksellisen kerroksellinen kantakaupungissa, sillä 1920- ja 1930-luvuilla valmistuneiden koulurakennusten lisäksi tontilla sijaitsevat 1800-luvun alkupuolelta peräisin olevat puutalot ovat erityisen harvinaisia keskustan kivitalojen keskellä, ja ne kertovat ajasta, jolloin Helsinki oli vielä puukaupunki. Yksi korttelin kerrostuma on entinen panimorakennuksen varasto, joka kertoo Kampin teollisuushistoriasta. Oppilaitosrakennukset ovat toimineet yhtäjaksoisesti opetustiloina niiden valmistumisajankohdasta aina vuoteen 2018 saakka. Käyttötarkoituksen jatkuminen olisi ollut kau-



punginmuseon näkemyksen mukaan luontevinta jatkossakin, sillä etenkin muutos asuinnoiksi heikentää rakennusten alkuperäisten ominaispiireiden säilymistä. Puutalojen tuleva käyttötapa jättää mahdollisuuksia asumisesta liike- ja toimitilakäyttöön, joiden vaatimukset talojen korjaustapojen suhteen voivat osoittautua hyvin erilaisiksi. Kaavan mahdollistama rakennusten käyttötarkoitusten joustavuus saattaa aiheuttaa rakennuslupavaiheessa ristiriitoja uusien toimintojen vaatimien muutosten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämisen suhteen. Tarkemmin muutoksiin voidaan ottaa kantaa vasta lupavaiheessa.

Kaavaselostuksessa todetaan, että kaupunginmuseo on ollut mukana kaavan valmistelussa ja kaavamääräyksiensä sisältöä on laadittu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Museo on voinut olla mukana kaavan valmistelussa ja sen näkökulmia on kuultu kaavaratkaisussa rakennussuojelun suhteen. Kaavamääräyksissä suojelu on hyvin huomioitu. Tontin rakennuksille on annettu suojelumääräykset seuraavasti: sr-1 (konelaboratorio, sähkölaboratorio, Kalevankatu 39, 41 ja 43), sr-2 (konelaboration länsipääty) ja sr-3 (panimorakennuksen varasto, piippu). Suojelumerkintöjä koskevat suojelumääräykset ovat yksityiskohdalliset ja kohdistuvat sr-1- kohteissa myös rakennusten arvokkaisiin sisätiloihin.

Korttelin säilyvien rakennusten lisäksi kaava mahdollistaa runsaasti uutta rakennusoikeutta uudisrakennuksia varten. Kaavassa on annettu kahden korkean pistetalon rakennusalat korttelin sisälle, joiden kummankin kerrokorkeudeksi muodostuu kahdeksan kerrosta (rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema on +38,5). Uudet asuintalot olisivat kaupunkikuvallisesti erittäin näkyvässä roolissa etenkin Kalevankadulta tarkastellessa, mutta näkyvät ympäristössään laajemmin. Museo suhtautui uudisrakentamiseen varauksella jo kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamassaan lausunnossa, ja korostaa edelleen, että vakiintuneen käytännön mukaisesti Helsingin kantakaupungin korttelihierarkiassa kadunvarsirakennukset ovat olleet korkeampia kuin sisäpihoille sijainneet rakennukset. Museo katsoo, että uudisrakennusten räystäskorkeuden ei tule ylittää korttelin kadunvarsirakennusten eli entisten oppilaitosten räystäskorkeutta.

Kaupunginmuseolla ei ole asemakaavaehdotuksesta muuta huomautettavaa.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 9.12.2019

Lisätiedot

Johanna Björkman, ts. kulttuuriympäristöpäällikkö, puhelin: +358 9 310 36473
johanna.bjorkman(a)hel.fi



08.12.2021

Ärende/12

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