



§ 368

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Ruoholahdenkatu 14, tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12773)

HEL 2021-003382 T 10 03 03

Hankennumero 3221_14

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 14.6.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12773 hyväksymistä liitteen 3 mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 157 tonttia 7.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloaikana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Kiinteistö Oy New Ruoholahdenkatu: 4 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12773 kartta, päivätty 14.6.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12773 selostus, päivätty 14.6.2022, päivitetty Kylk:n 14.6.2022 päätöksen mukaiseksi



| | |
|---|---|
| 5 | Havainnekuva, 14.6.2022 |
| 6 | Tilastotiedot |
| 7 | Tehdyt muutokset |
| 8 | Vuorovaikutusraportti 7.3.2022, täydennetty 14.6.2022 |
| 9 | Osa päätöshistoriaa |

Muutoksenhaku

| | |
|---------------------|--|
| Kustannusten osalta | Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto |
|---------------------|--|

Otteet

| Ote | Otteen liitteet |
|--|---|
| Hakija | Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Liite 7 |
| Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa Kymp/Talouden tuki | Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano |

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee yhtä tonttia osoitteessa Ruoholahdenkatu 14. Tontille haetaan lisärakennusoikeutta toimisto- ja liiketiläkäyttöä varten. Suunniteltu uusi toimistorakennus sijoittuu tontin Abrahaminkadun puoleiselle, rakentamattomalle sivustalle.

Tontilla sijaitsee vuonna 1967 rakennettu toimistotalo, jossa on seitsemän kerrosta. Tontilla olemassa oleva toimistorakennus säilyy ja uusi rakennus sijoittuu siihen kiinni. Viitesuunnitelman mukaisessa uudisrakennuksessa on seitsemän kerrosta ja kellari. Ensimmäisessä kerroksessa on kadulle avautuvaa liiketilaa, muissa kerroksissa toimistoja. Rakennuksen kuudennesta kerroksesta on kulkuyhteys viereiseen toimistotaloon.

Helsingin kaupunkistrategian (2021–2025) mukaisesti kaavaratkaisulla edistetään keskustan työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensitee-



tin kasvua. Helsingin yleiskaavan 2016 mukaisesti keskusta-alueella edistetään aktiivisesti täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja tätä kautta pyritään lisäämään erityisesti toimitilojen määrää. Täydennysrakentaminen tapahtuu pääosin kortteleiden sisällä niitä täydentäen ja laajentaen.

Kaavaratkaisun myötä saadaan lisää modernia toimistotilaa keskeiselle sijainnille. Vanha rakennuskanta säilyy ja samalla tehostetaan alueen maankäyttöä.

Uutta toimitilakerrosalaa on 2 920 k-m².

Tontin tehokkuusluku on $e = 4,4$.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että työpaikkamäärä alueella kasvaa.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisun tavoitteena on lisätä toimistotilan määrää Kampissa keskeisellä sijainnilla ja hyvien liikenneyhteyksien päässä. Maantaserrokseen osoitetaan kadulle avautuvia liiketiloja ja ylempiin kerroksiin toimistoja ja/tai liiketilaa. Uudisrakentamisen mittakaava ja arkkitehtuuri sovitetaan kantakaupungin korttelirakenteeseen ja kaupunkikuvaan.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista siten, että edistetään keskustan työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensiteetin kasvua. Yleiskaavan 2016 tavoitteiden mukaisesti katutilan elävyys varmistetaan osoittamalla ensimmäisen kerroksen tilat liiketilaksi.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontti sijoittuu Ruoholahdenkadun ja Abrahaminkadun kulmaan, keskeiselle sijainnille lähelle Kampin palveluita sekä sujuvia liikenneyhteyksiä. Tontilla on tällä hetkellä vuonna 1967 valmistunut toimistorakennus. Vuonna 1982 voimaan tullessa asemakaavassa alue on merkitty merkinnällä AL, liikerakennusten korttelialue. Uudisrakennusta suunnitellaan korttelin avoimeen kohtaan, jossa sijaitsee tällä hetkellä ajoyhteys kellariin, aita sekä muutama puu.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.



Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana 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 vanhusneuvosto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakennuksen vuoksi menetettävään puustoon ja muuhun kasvillisuuteen kaava-alueella. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että menetettäviä puita ja muuta kasvustoa kompensoidaan viherkaton ja pihan istutusten avulla.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat naapuruston näkymiin, mahdolliseen varjoistumiseen, lintujen reitteihin sekä puustoon ja muuhun kasvillisuuteen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että alueesta on teetetty varjotutkielma, laskettu viherkerroin ja alueen viherrakenne sekä lintujen törmäysriski on pyritty huomioimaan niitä koskevin kaavamääräyksiin.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 9 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 7.3.–5.4.2022

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

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.



Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat alueelliseen jakelumuuntamoon ja kaapelireitteihin kaava-alueella, yleisiin vesihuoltolinjoihin sekä pihojen ja ulkoalueiden istutuksiin.

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 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.

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

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi

Liitteet

1 Sijaintikartta



| | |
|---|---|
| 2 | Ilmakuva |
| 3 | Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12773 kartta, päivätty 14.6.2022 |
| 4 | Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12773 selostus, päivätty 14.6.2022 |
| 5 | Havainnekuva, 14.6.2022 |
| 6 | Tilastotiedot |
| 7 | Tehdyt muutokset |
| 8 | Vuorovaikutusraportti 7.3.2022, täydennetty 14.6.2022 |
| 9 | Osa päätöshistoriaa |

Oheismateriaali

| | |
|---|-------------|
| 1 | Mielipiteet |
|---|-------------|

Muutoksenhaku

| | |
|---------------------|--|
| Kustannusten osalta | Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto |
|---------------------|--|

Otteet

| Ote | Otteen liitteet |
|---|---|
| Hakija | Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Liite 7 |
| Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa Kympp/Talouden tuki | Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano |

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 5.4.2022

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 3.9.2021