



# KÄPYLÄ

KORTTELI 827, TONTTI 2

## ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12263  
PÄIVÄTTY 7.10.2014

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin  
25. kaupunginosan (Käpylä)  
korttelin 827 tonttia 2

Kaavan nimi: Käpylänkuja 5  
Hankennumero: 0824\_4  
HEL 2013-012607

Laatija:  
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 1.4.2014  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 7.10.2014  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 31.10.–1.12.2014  
Kaupunkisuunnitteluvirasto: selostusta täydennetty 19.2.2015  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:  
Tontti sijaitsee Käpylässä Pohjolanaukion laidalla rajautuen Kullervon-  
katuun, Käpylänkujaan ja Kullervon puistoon sekä asuinkerrostalon  
tonttiin.

## LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Seurantalomake  
Sijaintikartta  
Ilmakuva  
Asemakaavan muutos  
Ote maakuntakaavasta  
Ote 2. vaihemaakuntakaavasta  
Ote Yleiskaava 2002:sta  
Ote ajantasa-asemakaavasta  
Kuvaliite, nykytilanne  
Luonnoksia 6.8.2014 ja 27.8.2014, Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy  
Pelastusreittikaavio

## LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Melu- ja ilmanlaatuselvitys, Ramboll 2013  
Liikennemeluselvitys, Raitiovaunujen aiheuttaman melun vaikutus julkisivujen ääneneristysvaatimukseen, Promethor 2014

## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

### Helsingin kaupunki

#### Kaupunkisuunnitteluvirasto:

toimistopäällikkö Satu Tyynilä 3/2014 asti  
toimistopäällikkö Janne Prokkola 4/2014 alkaen  
arkkitehti Marjaana Yläjääski  
arkkitehti TkT Riitta Salastie  
liikenneinsinööri Jaakko Heinonen (liikennesuunnittelu)  
diplomi-insinööri Matti Neuvonen (teknistaloudellinen suunnittelu)  
suunnitteluavustaja Marit Ristola



## 1 TIIVISTELMÄ

### Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa asuinkerrostalon rakentamisen purettavan postitalon paikalle. Rakennuksen katutasoon osoitetaan liiketilaa. Uutta asuinkerrosalaa osoitetaan 4 800 k-m<sup>2</sup> ja liiketilalle varattua kerrosalaa 175 k-m<sup>2</sup>. Alueen yhteenlaskettu kerrosala kasvaa 1 856 k-m<sup>2</sup>.

### Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungin ilmoitustaululla, näyttely- ja infokeskus Laiturilla ja Käpylän kirjastossa. Muutosluonnoksesta on jätetty neljä mielipidettä ja neljä kannanottoa, jotka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

Asemakaava valmisteluaineistoksi on laadittu luonnoksia uudesta asuinkerrostalosta (Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy 2013).

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä, jolloin siitä saatiin lausunnot. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia. Asemakaavan muutos- ehdotukseen ei tehty muutoksia.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskevat erityistavoitteet:

Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä varmistettava tonttimaan riittävyys.

Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Viranomaisten

laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.

Näistä kaavan valmistelussa on erityisesti painotettu asuntotuotannolle tarkoitetun tonttimaan riittävyttä.

Uudisrakennus jatkaa Puu-Käpylän ympärille rakentunutta kerrostalovaltaista aluetta muodostaen aukiolle uuden ajallisen kerrostuman. Uusi asuinkerrostalon rakentaminen ei vaaranna rakennetun ympäristön vaalittavia arvoja tai erityispiirteitä. Uudisrakennuksen suhdetta rakennettuun kulttuuriympäristöön on käsitelty lisää kohdassa *vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön*.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

#### Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Lisäksi alue on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi, jonka suunnittelumääräys on: alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriarvot.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu aivan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeän alueen viereen.

Nyt laadittu asemakaavan muutos on maakuntakaavan ja 2. vaihemaakuntakaavan mukainen.

#### Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista aluetta (asuminen tai toimitila). Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

## Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 6260 (hyväksytty 21.4.1970). Kaavan mukaan alue on varattu posti- ja lennätintoimintaa sekä siihen liittyvää opetustoimintaa palvelevan rakennuksen korttelialueeksi. Tontin tehokkuusluku on  $e=1,4$ . Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauspinnan enimmäiskorkeudeksi on määrätty +32,3 m.

## Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

## Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

## Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 19.2.2014.

## Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

## Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Pohjolanaukion laidalla. Suunnittelualuetta ympäröivät rakennukset muodostavat osan kulttuurihistoriallisista ja rakennustaiteellisesti omaleimaista Käpylää, jonka 1940- ja 50-lukujen kerrostalovaltaisille alueille on tyypillistä vapaasti kumpuilevaan maastoon sijoitettujen rakennusten harkittu arkkitehtuuri ja rauhalliset suhteet sekä avoimien piha-alueiden vehreys. Korkeimpana Pohjolanaukion laitaa reunustaa 1949 valmistunut Park Hotel Käpylä. Aukion pohjoisreunalla on 1952 valmistunut vanhainkoti, joka sijoittuu rinteeseen Taivaskallion puistoalueen juurelle. Otto-livari Meurmanin puiston kulmalla seisoo perinteinen lippakioski. Suunnittelualueen lähimmät naapurit ovat 1950-luvun alun asuinkerrostaloja. Käpylänkujan vastakkaisella puolella sijaitsee lähin Puu-Käpylän 1920-luvun pientaloista.

Pohjolanaukiolla on merkittävä asema Käpylässä, sillä yhdessä Pohjolankadun kanssa se muodostaa asemakaavahistoriallisesti merkittävän puistokadun, joka on edustava ja melko hyvin säilynyt esimerkki aikakautensa suunnitteluihanteista. Pohjolanaukio on nykyisellään liikenteellisesti ja toiminnallisesti sekava. Aukiolla on raitiovaunun kääntö-

raide ja päätepysäkki. Pohjolanaukion liikennejärjestelyiden ja jalankulkuympäristön kehittäminen on ollut harkinnassa jo pitkään. Pohjolanaukion kunnostamisessa tulisi huomioida sen historialliset arvot.

Suunnittelualueella on Itellan omistama toimisto- ja liikekiinteistö, jossa on aikaisemmin toiminut postikonttori (Käpylän posti). Kolmikerroksinen rakennus on valmistunut vuonna 1972. Nykyisin rakennus on vajaalla käytöllä ja se on tarkoitus purkaa.

Suunnittelualue on rakennettu eikä sen alkuperäisiä pinnanmuotoja tai kasvillisuutta ole jäljellä.

### Palvelut

Suunnittelualueella on aikaisemmin ollut Käpylän posti, joka on lopettanut postikonttoritoimintansa. Nyt lähimmät julkiset ja kaupalliset palvelut, hotelli, ravintola, vanhainkoti, kioski sekä posti sijaitsevat Pohjolanaukion laidalla. Koulu ja päivittäistavarakauppa sekä pelastusasema ovat lähikortteleissa. Matkaa Käpylän juna-asemalle ja asemanseudun palveluille on alle kilometri. Raitiovaunut ja bussit pysähtyvät aivan suunnittelualueen vieressä.

### Suojelukohteet

Suunnittelualueen voimassa olevassa asemakaavassa ei ole suojelukohteita. Tontti rajautuu Puu-Käpylän valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Käpylän puutaloalueet ja Käärmetalo).

### Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

### Ympäristöhäiriöt

Tontille kohdistuvia ympäristöhäiriöitä on selvitetty asemakaavoitusta varten teetetyissä melu- ja ilmanlaatuselvityksessä (Ramboll 2013) sekä liikennemeluselvityksessä (Promethor 2014). Melua suunnittelualueelle tuottavat Koskelantie, Käpylantie, Kullervonkatu, Pohjolankatu ja Käpylänkuja. Laskennallisesti kartoitetun ja mittauksiin perustuvan melutilanteen perusteella suurin melukuorma kohdistuu tontin Kullervonkadun ja Pohjolanaukion puolille. Liikenteen päästöt vaikuttavat tontin ilmanlaatuun.

### 3 TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalon rakentaminen purettavan postirakennuksen tontille. Uutta asuinkerrosalaa osoitetaan 4 800 k-m<sup>2</sup> ja kivijalkaliiketilaa 175 k-m<sup>2</sup>.

### 4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

#### Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella osoitetaan rakennusala asuinkerrostalolle, jossa on kolmesta kuuteen kerrosta. Katutasoon osoitetaan liiketilaa. Asemakaavamääräyksin varmistetaan, että uusi rakennus sopii julkisivumateriaaleiltaan hyvin arvokkaaseen ympäristöönsä.

Asemakaavan valmistelun pohjaksi on laadittu viitesuunnitelma asuinkerrostalosta.

#### Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 2 228 m<sup>2</sup>. Uutta asuinkerrosalaa osoitetaan 4 800 k-m<sup>2</sup> ja liiketilalle varattua kerrosalaa 175 k-m<sup>2</sup>. Alueen yhteenlaskettu kerrosala kasvaa 1 856 k-m<sup>2</sup>.

Autopaikkoja maanalaiseen pysäköintitilaan rakennetaan 40–42 kpl. Polkupyöräpaikkoja tontille sijoitetaan noin 160 kpl.

#### Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asemakaavan muutosalue on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Entisen postirakennuksen paikalle on suunniteltu noin kolmesta kuuteen kerroksinen asuinrakennus. Asuntoihin saa rakentaa parvia asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi yhteensä enintään 150 m<sup>2</sup>. Ullakolle tai ylimpään kerrokseen on rakennettava sauna asukkaiden yhteiseen käyttöön. Julkisivumateriaaleja koskevat määräykset soveltuvat rakennuksen materiaalimaailman ympäristöön.

Rakennuksen vaihtelevan korkuinen räystäslinja antaa rakennukselle persoonallisen ja modernin ilmeen. Katon muoto on tarkoin tutkittu asemakaavoituksen tueksi valmistellussa viitesuunnitelmassa (Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy). Viitesuunnitelman ratkaisuun perustuen räystäslinjan projektio kolmeen suuntaan osoitetaan asemakaavamääräyksissä.

Katutasoon sijoittuvat liiketilat avautuvat Pohjolanaukion ja Kullervonkadun suuntiin.

Tontin reunoille kiertyvä rakennusmassa jättää sisäänsä Käpylänkujan suuntaan aukeavan suojaisan piha-alueen, josta osa on kaavassa osoitettu puin ja pensain istutettavaksi korttelin osaksi. Piha aukeaa suotuisaan ilmansuuntaan ja on hyvin suojassa Pohjolanaukion ja Kullervonkadun liikenteen melulta.

Autopaikat sijoittuvat pihakannen alle maanalaiseen pysäköintitilaan. Kannen päälle ei saa sijoittaa autopaikkoja.

Tontin kuivatus- ja hulevesienhallintajärjestelmistä tulee huolehtia tontin sisällä.

## Liikenne

Ajoyhteys pihakannen alla olevaan pysäköintitilaan on tontin korkoeroista johtuen osoitettu Kullervonkadun puolelta. Autopaikkojen määrä on vähintään suurempi luvuista 1 ap/125 k-m<sup>2</sup> tai 0,5 ap/asunto. Kadunvarsiliiketoille ja ravintoloille on varattava 1 ap/110–1 ap/90 k-m<sup>2</sup> tai 1 ap/liiketila.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa. Vähintään 75 % paikoista on sijoitettava rakennuksiin. Kadunvarsiliiketojen ja ravintoloiden polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/90 k-m<sup>2</sup>. Ne voidaan sijoittaa kokonaan esimerkiksi rakennuksen Pohjolanaukion puoleiselle seinustalle tonttimaalle.

Pelastusajo pihakannelle tulee mahdollistaa pihan toimintojen ja kannen rakenteiden suunnittelussa.

## Esteettömyys

Rakennuksen sisäänkäynnit ja yhteys Käpylänkujalta pihan tasolle voidaan toteuttaa esteettöminä maaston ja ympäröivän katuverkon korkeusasemia hyödyntäen.

Pohjolanaukio, Kullervonkatu ja Käpylänkuja ovat esteettömyyden erityistasoa alueen lähistöllä sijaitsevien vanhusten palvelutalon ja sairaala- ja terveysasemaluvuiden johdosta. Tämä tulee ottaa huomioon muun muassa rakentamisaikaisia järjestelyitä suunniteltaessa.

## Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualue on yhdyskuntateknisen huollon alueella.

## Ympäristöhäiriöt

Kullervonkadun ja Pohjolanaukion liikenne heikentävät tontin viihtyisyyttä ja vaikuttavat asuinolosuhteisiin. Rakennusalan Pohjolanaukion puoleiselle sivulle on osoitettu melumääräys, jonka mukaan rakennuksen ulkovaipan kokonaisääneneristävyyden tulee olla vähintään 38 dB. Rakennusalan Kullervonkadun puoleiselle sivulle on osoitettu melumääräys, jonka mukaan rakennuksen ulkovaipan kokonaisääneneristävyyden tulee olla vähintään 36 dB. Parvekkeiden rakentaminen Kullervonkadun ja Pohjolanaukion suuntiin kielletään kaavamääräyksellä liikennemelun takia. Kullervon puiston suuntaan parvekkeet tulee rakentaa sisään vedettynä ja lasitettuina.

Liikenteen päästöt on otettu asemakaavassa huomioon määräyksellä, jonka mukaan rakennuksessa tulee olla keskitetty suodattimilla varustettu ilmanvaihtojärjestelmä, johon tuloilma otetaan sisäpihan puolelta mahdollisimman ylhäältä.

## 5

### ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

#### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asuinkerrostalon rakentaminen juna-aseman läheisyyteen ja raitiotieverkoston piiriin täydentää yhdyskuntarakennetta hyvien raideliikenneyhteyksien varrella. Vajaakäytölle jääneen rakennuksen korvaaminen uusilla asunnoilla ja aukion mahdollisuuksia hyödyntävällä liiketilalla tuo alueelle lisää ihmisiä ja kaupallisia palveluita.

#### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Kaavan toteuttaminen luo uutta tiivistä reunaa Pohjolanaukiolle. Suunnittelualueelta purettava postirakennus edustaa huomattavasti ympäristöstään eroavaa arkkitehtuuria. Uudisrakennus jatkaa Puu-Käpylän ympärille muodostunutta kerrostalovaltaista aluetta. Ympäristöstään räystäiden korkeusasemia hakeva uusi nykyarkkitehtuuria edustava asuinkerrostalo muodostaa aukiolle uuden ajallisen kerrostuman. Rakennuksen mittakaava ja massoittelu poikkeaa ympäristöstään, mutta sopii ympäröivään rakennuskantaan kokonaisuutta täydentäen ja rakennetun ympäristön vaalittavia arvoja tai erityispiirteitä vaarantamatta.

### Vaikutukset liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asuinkerrostalon rakentaminen postirakennuksen tilalle lisää liikennettä lähiympäristössä asukasliikenteen kasvaessa. Ajoyhteys tontin pysäköintitiloihin on Kullervonkadun puolella, mikä saattaa hetkittäin vaikuttaa liikenteen sujuvuuteen kadulla, kun kääntymisvuoroa vastaan tulevan kaistan yli pysäköintitilaan odotetaan. Kiinteistön huoltoajon aiheuttama liikenne on tavallista tonttikadulle suuntautuvaa huoltoajoa, joka sopii Käpylänkujan kaltaiselle kadulle. Käpylänkujalle suuntautuvan huoltoajon tuottama liikennemäärä on niin vähäistä, ettei sillä ole merkitystä kadun toimintaan tai kokonaisliikennemäärään. Liiketilan huolto hoidetaan Kullervonkadun ja Pohjolanaukion sekä vähäisissä määrin pysäköintihallin puolelta, mikä on kantakaupungin alueella tavanomainen ja vaikutuksiltaan vähäinen tapa hoitaa kadunvarsiliiketilojen huolto.

Kaavan toteutumisella ei ole merkittäviä vaikutuksia teknisen huollon järjestämiselle.

### Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen ja viihtyvyyteen

Ajoneuvoista johtuvan katumelun leviämistä suunnittelualueella on mallinnettu meluselvityksessä, jossa mallinnettiin kaavamutoksen mahdollistama uusi rakennusmassa ja tutkittiin tieliikenteen melun leviämistä sen julkisivuille ja kaava-alueen piha-alueille. Lisäksi erikseen selvitettiin raitiotieliikenteen aiheuttamat meluhaitat. Asemakaavan mukaisin ratkaisuin saavutetaan uusissa asunnoissa terveelliset ja viihtyisät olosuhteet. Talon piha aukeaa hyvään ilmansuuntaan ja tarjoaa melulta ja päästöiltä suojatun viihtyisän ulko-oleskelupaikan.

## 6

### SUUNNITTELUN VAIHEET

#### Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan hakemuksen johdosta (saapunut 2.10.2013).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 1.4.2014).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2013 kaavoituskatsauksessa.



Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungin ilmoitustaululla, näyttely- ja infokeskus Laiturilla ja Käpylän kirjastossa. Suunnitteluaineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa 6.5.2014.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä rakennusvalvontaviraston, kaupunginmuseon, rakennusviraston, Helsingin ympäristökeskuksen sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa.

#### Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 4 mielipidettä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Saaduissa kommentteissa on tuotu esiin kriittisen palautteen lisäksi paljon suunnitelmasta löydettyjä hyviä seikkoja. Kriittikkiä sai erityisesti rakennuksen korkeus kun taas postitalon tilalle rakennettava asuinkerrostalo sinänsä vaikutti olevan tervetullut muutos ympäristössä.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että rakennuksen muodossa ja räystäslinjassa on tehty tarkistuksia, joiden ansiosta rakennuksen korkein kohta on nyt likimain samalla tasolla kuin naapurissa (Käpylänkuja 3) sijaitsevan rakennuksen harja. Lisäksi korkeimman kohdan etäisyyttä lähinaapurista on kasvatettu.

#### Lausunnot ja nähtävillöön jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 31.10.–1.12.2014.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin, pelastuslautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, kiinteistölautakunnan, kaupunginmuseon johtokunnan, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, Helen Sähköverkko Oy:n ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnot. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Pääosassa lausunnoista tuotiin esiin, ettei asemakaavan muutosehdotuksesta ole huomautettavaa tai sitä puollettiin. Kaupunginmuseon johtokunta toteaa, että tontin kehittäminen olisi mahdollista myös väljem-

millä, mutta kuitenkin ympäristön antamista lähtökohdista nousevilla ja sitä kunnioittavilla kaavamääräyksillä.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus totesi lausunnoissaan, että rakennetun ympäristön ominaispiirteet ovat välittyneet kaavaehdotukseen onnistuneesti, ja että melun ja ilmanlaatukysymykset on asianmukaisesti kaavamääräyksiin otettu huomioon.

Asemakaavaselostusta on täydennetty lukujen 1 Tiivistelmä, 2 Lähtökohdat ja 6 Suunnittelun vaiheet osalta.

Asemakaavan muutosehdotukseen ei tehty muutoksia lausuntojen johdosta.

## 7 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 7.10.2014 ja se päätti esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

### Käsittely

Esittelijän muutos: Muutetaan esitystä siten, että korjataan kaavakartalla oleva virheellinen autopaikkojen määrä kadunvarsiliiketoille ja -ravintoloille 1 ap/280 - 1 ap/220 k-m<sup>2</sup> tai 1 ap/liiketila. Määräys korjataan muotoon: Kadunvarsiliiketilat ja -ravintolat: 1 ap/110 k-m<sup>2</sup> - 1 ap/90 k-m<sup>2</sup> tai 1 ap/liiketila.

Kaupunkisuunnitteluvirasto totesi (19.2.2015) kirjeessään kaupunginhallitukselle, etteivät annetut lausunnot anna aihetta muuttaa asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 19.2.2015

Olavi Veltheim

# KÄPYLÄ, KÄPYLÄNKUJA 5 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## Suunnittelualue

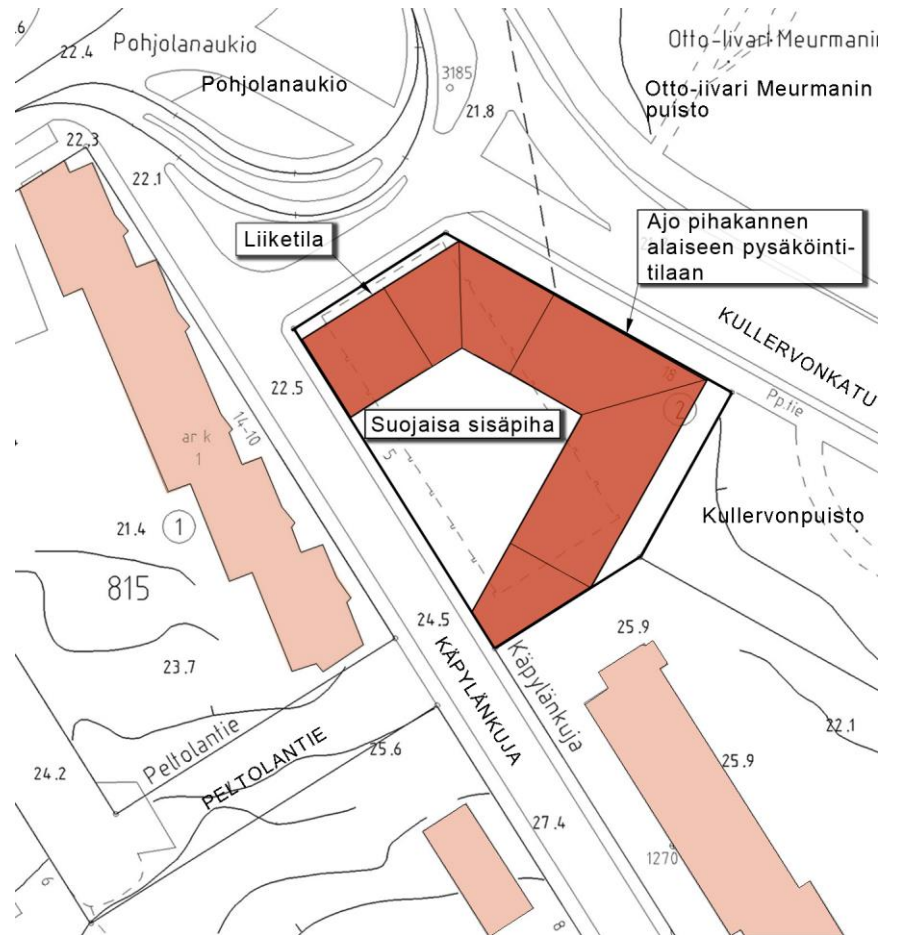
Asemakaavan muutos koskee korttelin 827 tonttia 2. Tontti sijaitsee osoitteessa Käpylänkujakuja 5. Suunnittelualue rajautuu Käpylänkujan, Pohjolanaukion ja Kullervonkadun katualueiden lisäksi Kullervon puistoon sekä Käpylänkujan puolella alue rajautuu Puu-Käpylän valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

## Nykytilanne

Tontilla on Itella Real Estate Oy:n omistama postirakennus, jossa on aikaisemmin toiminut Käpylän posti. Kolmikerroksinen rakennus on valmistunut vuonna 1972. Nykyisin rakennus on vajaalla käytöllä.

## Mitä alueelle suunnitellaan

Tontille on suunnitteilla kuusikerroksinen asuinkerrostalo purettavan postirakennuksen paikalle. Tavoitteena on hyödyntää tontin keskeinen sijainti Pohjolanaukion laidalla ja sijoittaa katu-tasoon liiketilaa. Suojaisa piha aukeaa Käpylänkujan suuntaan. Rakennuksen suunnittelussa otetaan huomioon kulttuurihistoriallisesti merkittävän ympäristön mittakaava ja materiaalit.





## Aloite

Asemakaavan muutosta on hakenut Lemminkäinen Talo Oy yhteistyössä kiinteistön omistaja Itella Real Estaten Oy:n kanssa.

## Maanomistus

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

## Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1970 tontti on merkitty posti- ja lennätintuomintaa sekä siihen liittyvää opetustoimintaa palvelevan rakennuksen korttelialueeksi. Tonttitehokkuudeksi on määritelty 1,4 ja rakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeudeksi 0-tasosta luettuna 32,3.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi (asuminen/toimitila) ja se sijoittuu aivan kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävän alueen välittömään läheisyyteen.

## Tehdyt selvitykset

Suunnittelualueetta koskevia selvityksiä:

- Melu- ja ilmanlaatuselvitys, (Ramboll, 2013)

## Maankäyttösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

## Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto arvioi kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkivaan, ihmisen terveyteen ja viihtyvyyteen sekä rakennettuun ympäristöön kaavan valmistelun yhteydessä.

## Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 25.4.–16.5.:

- Käpylän kirjastossa, Väinöläkatu 5
- näyttely- ja infokeskus Laiturilla, Narinkka 2
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Keskustelutilaisuus on 6.5. klo 18–19.30 Karjalatalolla, Käpylänsukuja 1.

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 16.5.2014** kirjallisesti osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,  
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)  
tai faksilla (09) 655 783





1.4.2014

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle syksyllä 2014.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä keväällä 2015.

### **Ketkä ovat osallisia**

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Käpylä-seura ry
- Helsingin yrittäjät
- Helsingin yrittäjät - Keski-Helsinki ry
- Kanta-Helsingin omakotiyhdistys
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunginmuseo, kiinteistöviraston tonttiosasto ja tilakeskus, ympäristökeskus, pelastuslaitos, rakennusvalvontavirasto.
- muut asiantuntijaviranomaiset: Helsingin seudun ympäristöpalvelut / Vesihuolto.
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### **Mistä saa tietoa**

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Käpylä lehdessä
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa "Nähtävänä nyt")

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla ([www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)).

### **Kaavaa valmistelee**

arkkitehti Marjaana Yläjääski  
puhelin 310 37 045  
sähköposti [marjaana.ylajaaski\(a\)hel.fi](mailto:marjaana.ylajaaski(a)hel.fi)

liikennesuunnittelija Jaakko Heinonen  
puhelin 310 37 118  
sähköposti [jaakko.heinonen\(a\)hel.fi](mailto:jaakko.heinonen(a)hel.fi)



## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	26.08.2014
Kaavan nimi	Käpyläнкуja 5		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	01.04.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112263
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2228	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2228

<b>Ranta-asemakaava</b>	<b>Rantaviivan pituus [km]</b>	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,2228</b>	<b>100,0</b>	<b>4800</b>	<b>2,15</b>	<b>0,0000</b>	<b>1856</b>
A yhteensä	0,2228	100,0	4800	2,15	0,2228	4800
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,2228	-3119
C yhteensä						
K yhteensä						175
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

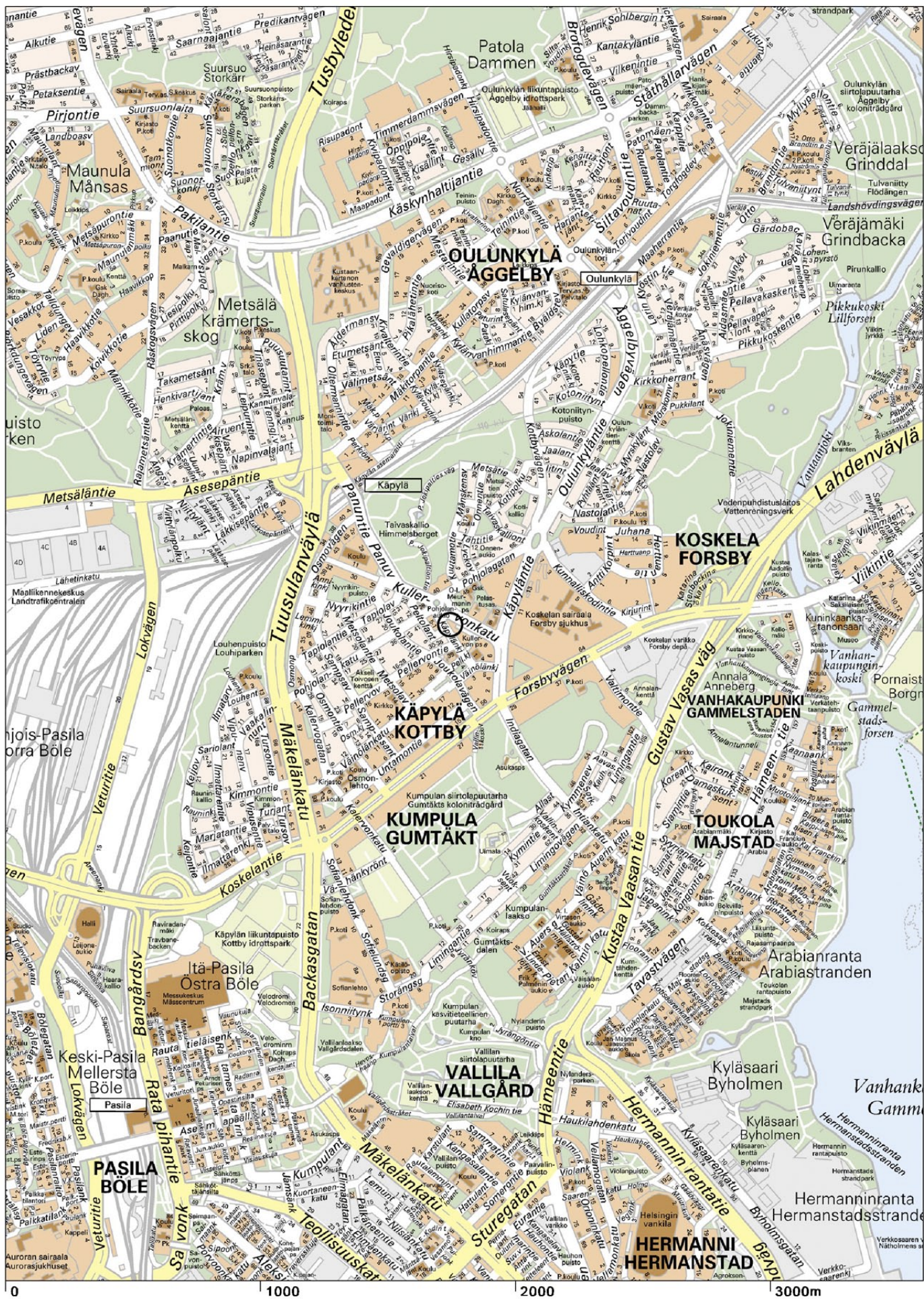
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,2228</b>	<b>100,0</b>	<b>4800</b>	<b>2,15</b>	<b>0,0000</b>	<b>1856</b>
A yhteensä	0,2228	100,0	4800	2,15	0,2228	4800
AK	0,2228	100,0	4800	2,15	0,2228	4800
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>					-0,2228	-3119
YHO					-0,2228	-3119
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						175
K						175
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						





### Sijaintikartta

25. kaupunginosa, Käpylä  
Kortteli 827, tontti 2

Ksv / asemakaavaosasto / kantakaupunkitoimisto  
Marjaana Yläjääski / Marit Ristola







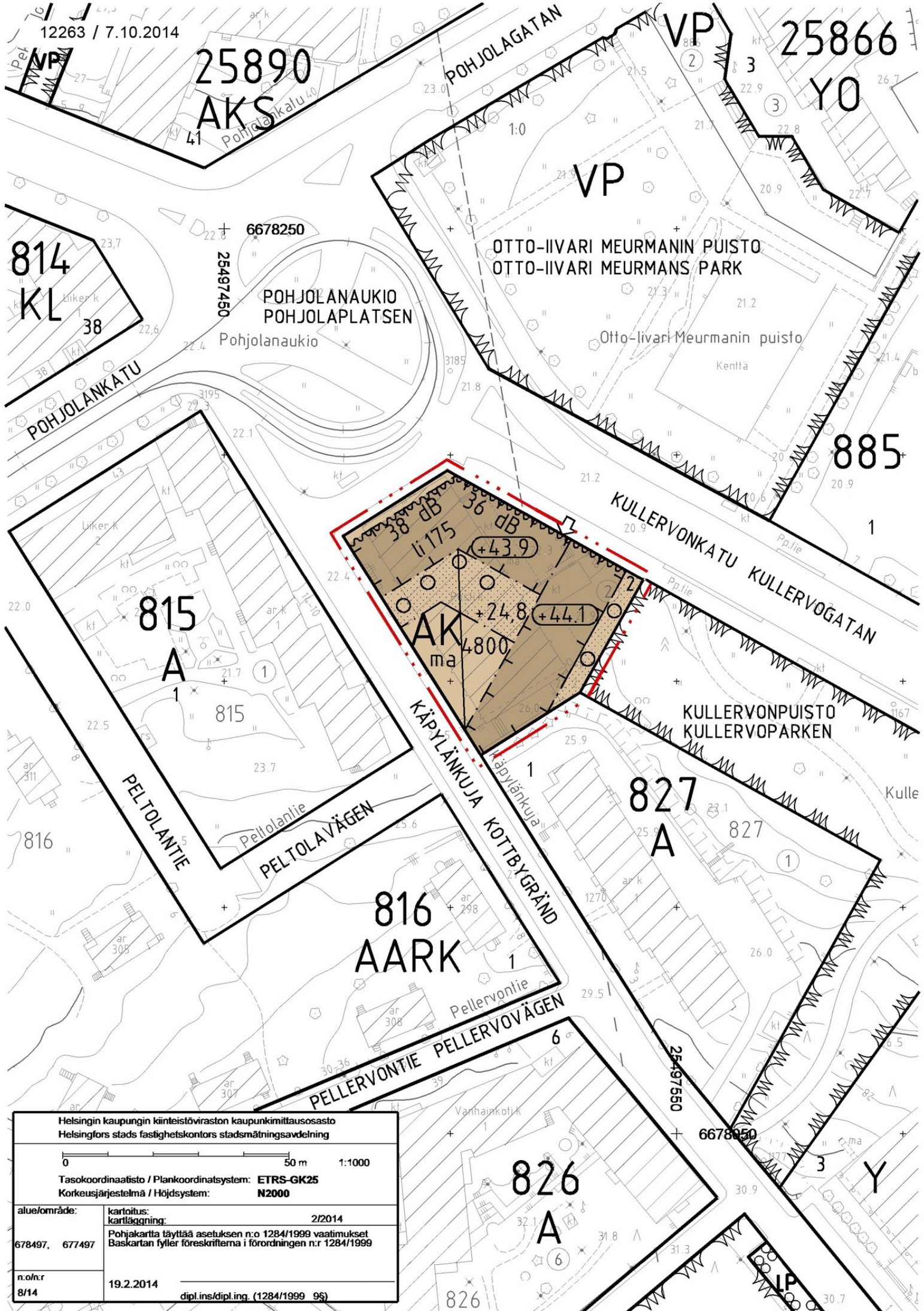
## Ilmakuva

Kaava-alueen nro 12263 rajaus

Ksv / asemakaavaosasto / kantakaupunkitoimisto  
Marjaana Yläjääski / Marit Ristola



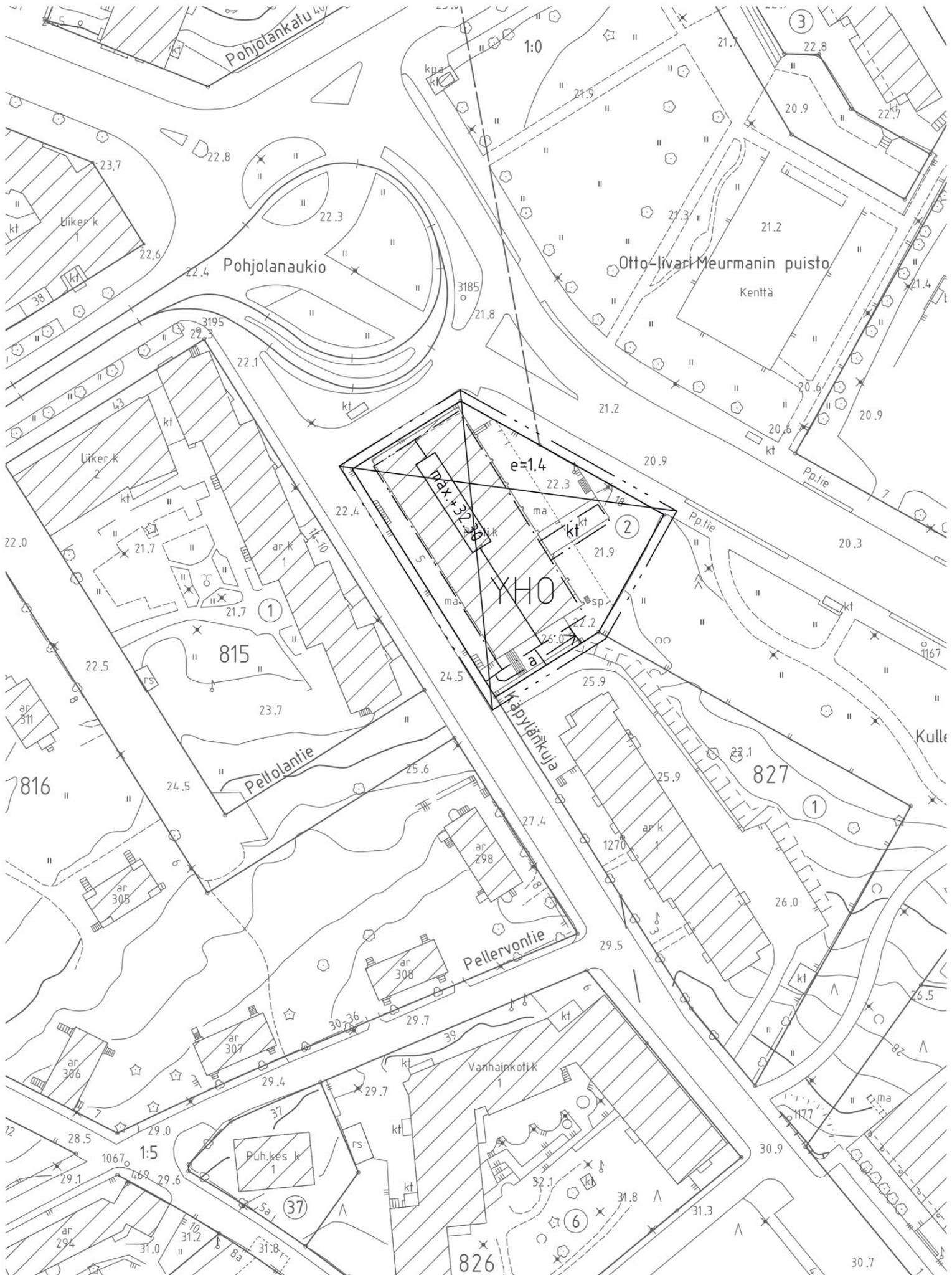




Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning	
Tasokoordinaatisto / Plankoordinaatsystem: <b>ETRS-GK25</b> Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: <b>N2000</b>	
alue/område: 678497, 677497	kartoitust: kartläggning: 2/2014 Pohjakartta täyttää asetuksen n:o 1284/1999 vaatimukset Baskartan fyller föreskrifterna i förordningen n:r 1284/1999
n.o/m.r 8/14	19.2.2014 dipl.ins/dipl.ing. (1284/1999 9S)



Asemakaava nro 6260, jonka asemakaavan muutos nro 12263 voimaantullessaan kumoaa.





## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

2

Ohjeellinen tontin numero.

4800

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



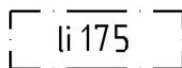
Rakennusala.

+44,1

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

+24,8

Pihakannen likimääräinen korkeusasema.



Rakennusalan osa, johon on ensimmäiseen kerrokseen rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa, joka on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla. Liiketila saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.



Maanalainen pysäköintitila. Pihakannen on oltava aukoton. Pysäköintitilojen poistoilma tulee johtaa pihaa rajaavaan tukimuriin integroidun poistoilmakanavan kautta vähintään 5 metriä oleskelupihan tason yläpuolelle tai rakennusrungon sisällä katolle. Poistoilmakanava saadaan rakentaa rakennusrungon sisälle asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomio LVIS-laitteiden melutasoon parvekkeilla ja piha-alueella.



Merkintä osoittaa maanalaisen pysäköintitilan sisäänajon likimääräisen sijainnin.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen ulkovaipan kokonaisääneneristävyyden katuliikennemelua vastaan tulee olla vähintään merkityn lukeman osoittamalla tasolla.



Puin ja pensain istutettava alueen osa.

### AK-KORTTELIALUEELLA

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m<sup>2</sup>.

Harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja tulee rakentaa asukkaiden käyttöön vähintään 1,5% tontin kerrosalasta.

Asukkaiden varastot ja yhteistilat, kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, jätehuoneet, saunat ja kerhotilat saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

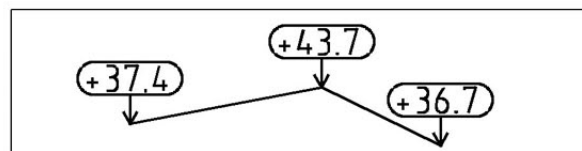
Pysäköintitilat, teknisiä tiloja ja väestönsuojan saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Ullakkokerrokseen tai ylimpään kerrokseen saa rakentaa kerrosalan lisäksi parven myös asuinkäyttöön. Parvien suurin sallittu neliömäärä on 150 m<sup>2</sup>. Parvia varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

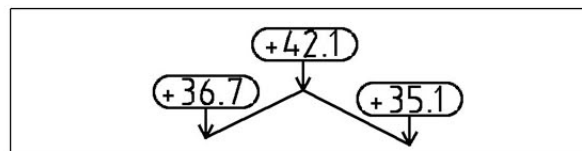
Ullakkokerrokseen tai ylimpään kerrokseen on rakennettava sauna asukkaiden käyttöön.

Julkisivun tulee olla paikalla muurattu ja kolmikerrosrapattu lukuun ottamatta parvekkeiden sisäseinä. Lämpörapausta ei sallita.

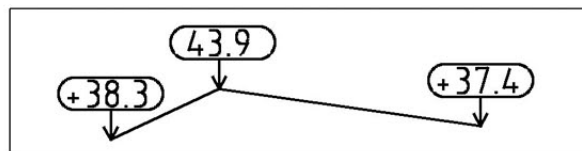
Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.



Rakennuksen räystäslinjan likimääräiset (+0.2) korkeusasemat ja niiden sijainnit projektiona Kullervonkadun suuntaan.



Rakennuksen räystäslinjan likimääräiset (+0.2) korkeusasemat ja niiden sijainnit projektiona Pohjolanaukion suuntaan.



Rakennuksen räystäslinjan likimääräiset (+0.2) korkeusasemat ja niiden sijainnit projektiona Kullervon puiston suuntaan.

Rakennuksen pihanpuoleisen räystäslinjan tulee mukaila kadunpuoleista räystäslinjaa.

Rakennuksessa ei saa olla voimakkaasti ulkonevia räystäitä.

IV-konehuoneet ja vastaavat tulee sijoittaa varsinaisen vesikaton kattopinnan alapuolelle.

Jätehuone tulee sijoittaa rakennukseen.

Muuntamotilat tulee sijoittaa rakennukseen.

Rakennus on rakennettava Kullervonkadun Pohjolanaukion suuntiin yhtenäisenä ilman läpimenoaukkoja. Asunnot eivät saa avautua yksinomaan Kullervonkadun ja Pohjolanaukion suuntaan.

Asuntokohtaisia pihvoja saa sijoittaa ainoastaan rakennusten pihan puolelle.

Kullervonkadun ja Pohjolanaukion suuntaan ei saa rakentaa parvekkeita. Kullervonpuiston suuntaan parvekkeet tulee toteuttaa sisäänvedettyinä ja ne tulee lasittaa.

Katualueen ja rakennuksen väliin jäävä alue tulee rakentaa kadun kanssa samaan tasoon. Materiaalin tulee olla luonnonkivi, tiili tai sama kuin katualueella.

Rakennuksessa tulee olla keskitetty suodattimilla varustettu ilmanvaihtojärjestelmä, johon tuloilma otetaan sisäpihan puolelta mahdollisimman korkealta.

Pihakannen suunnittelussa tulee ottaa huomioon kasvualustan ja istutusten paino sekä pelastusajon edellytykset.

## PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrä on:

Asuinkerrostalojen korttelialueella vähintään suurempi luvuista 1 ap/125 k-m<sup>2</sup> tai 0,5 ap/asunto.

Kadunvarsiliiketilat ja ravintolat  
1 ap/110 - 1 ap/90 k-m<sup>2</sup> tai 1 ap/liiketila.

Polkupyöräpaikat:

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on:  
kadunvarsiliiketilat ja ravintolat 1pp/90 m<sup>2</sup>.

Autopaikat tulee rakentaa tontille.

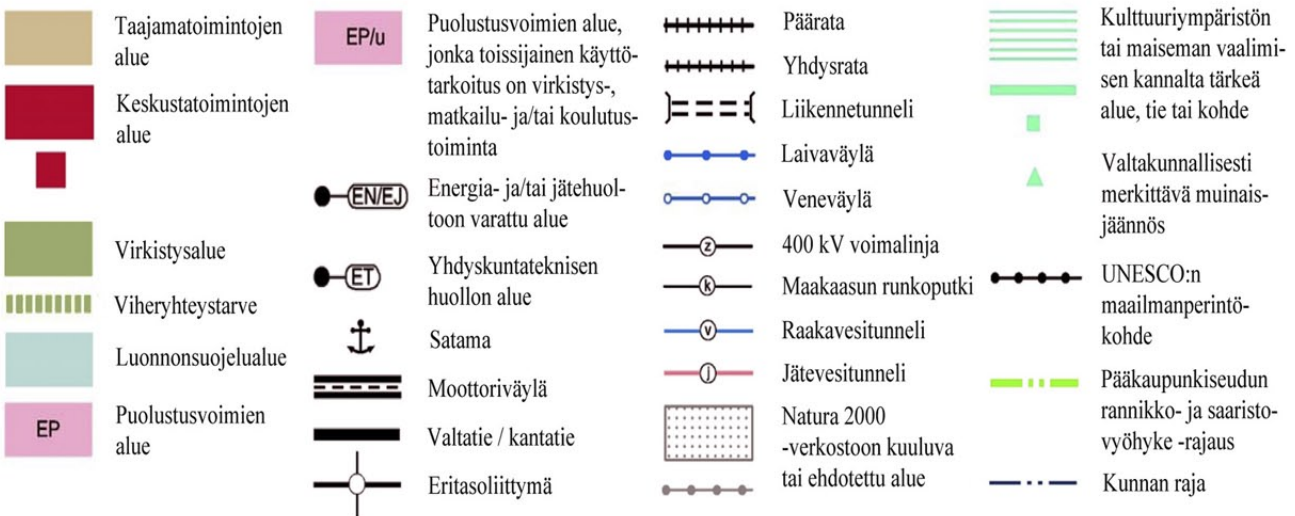
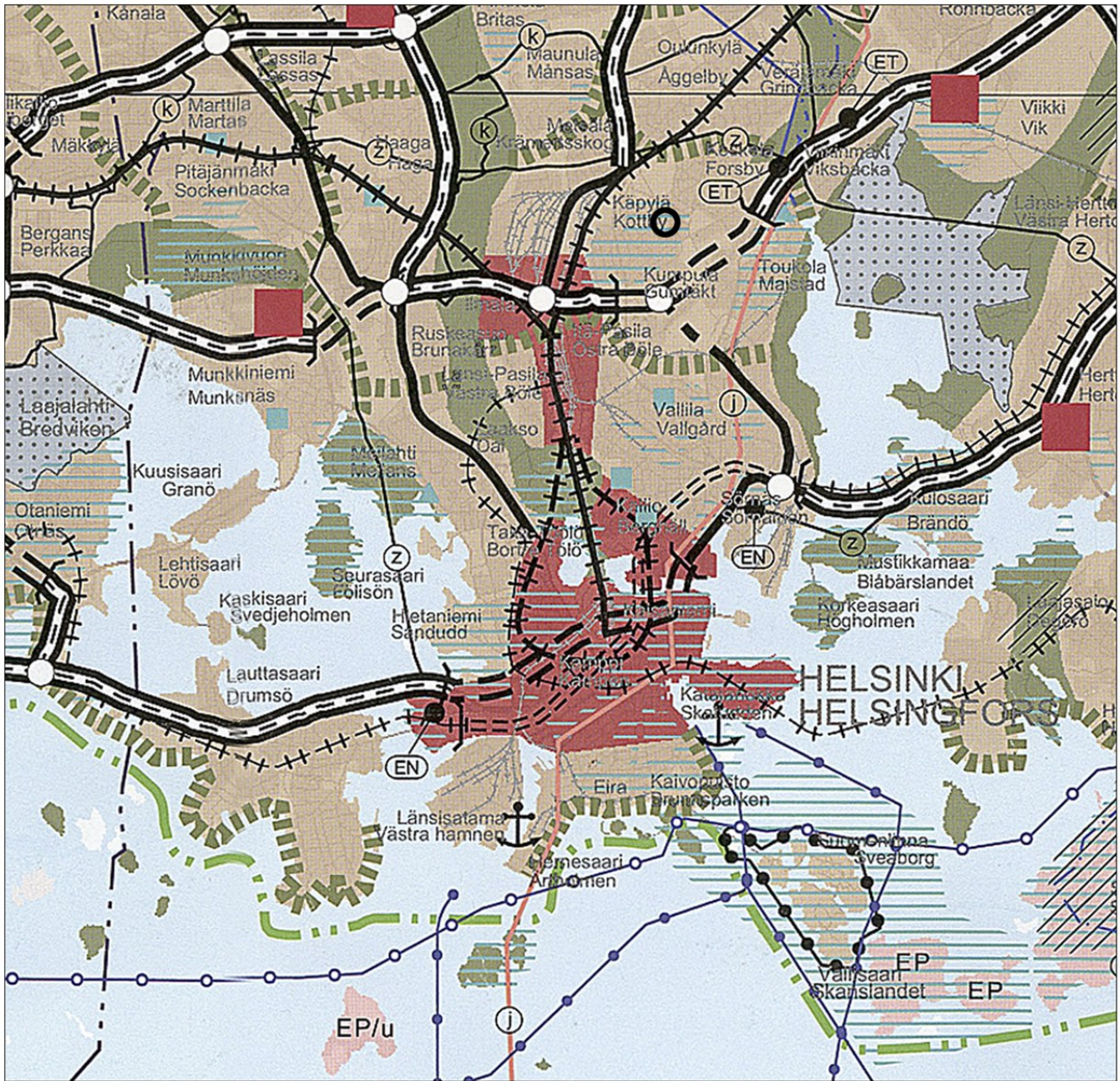
Pihakannen päälle ei saa rakentaa autopaikkoja.

## MUUTA

Kaava-alue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Käpylän puutaloalueet ja Käärmetalo).

Tällä asemakaava-alueella on laadittava erillinen tonttijako.

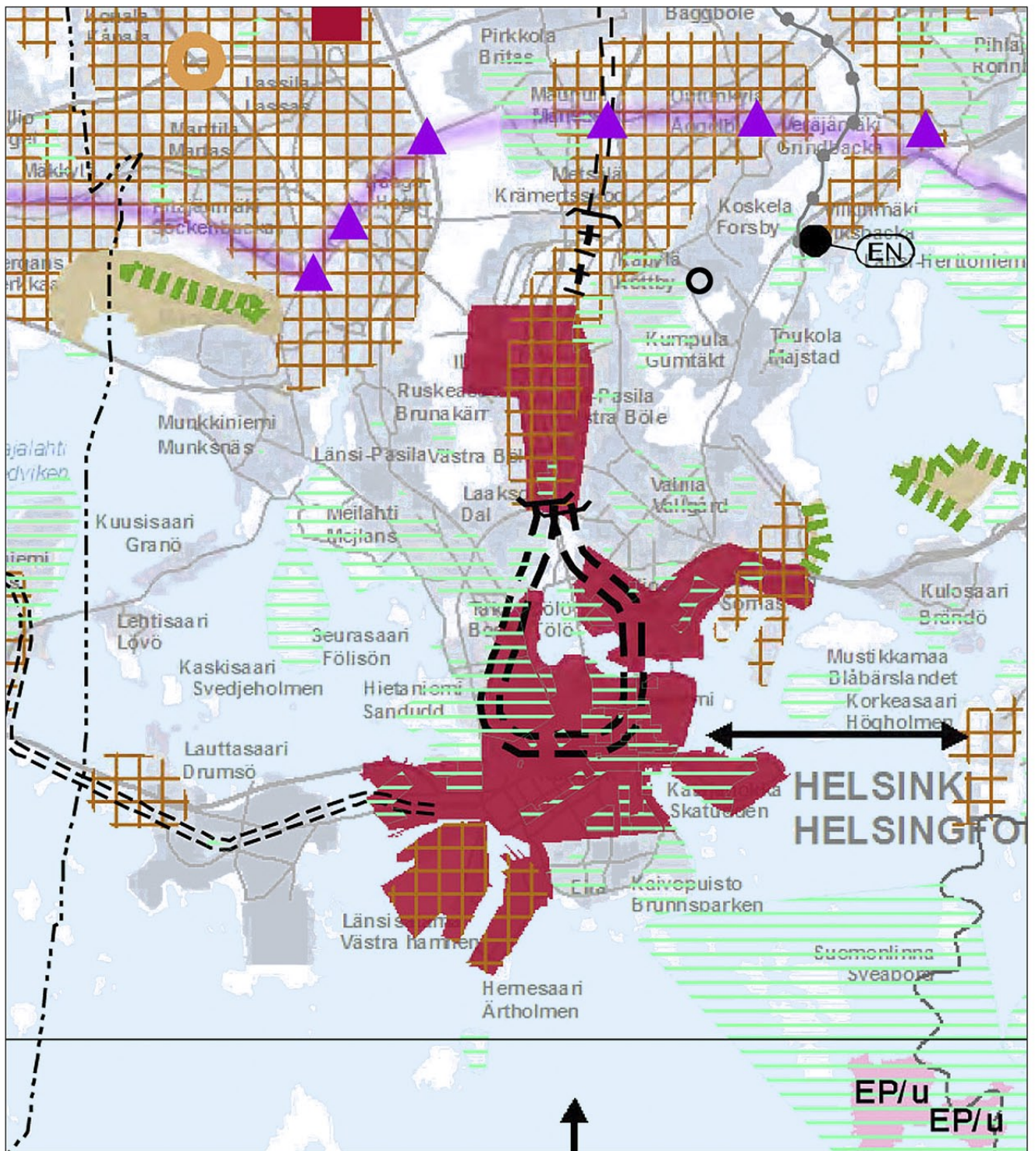




**Ote maakuntakaavasta**  
 25.kaupunginosa, Käpylä  
 Kortteli 827, tontti 2







- |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|
|  | Taajamatoimintojen alue  |  | Pääraita   |  | Energiahuollon alue  |
|  | Tiivistettävä alue   |  | Liikennetunneli  |  | Lentomelualue M (L <sub>Aeq</sub> 7-22 yli 55 db)  |
|  | Keskustatoimintojen alue, valtakunnan keskus   |  | Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus   |  | Puolustusvoimien melualue (L <sub>Aeq</sub> 7-22 yli 55 db)  |
|  | Keskustatoimintojen alue   |  | Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehdoitosen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen |  | Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue  |
|  | Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö  |  | Liikenteen yhteystarve   |  | Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009) |
|  | Viheryhteystarve   |  | Joukkoliikenteen vaihtopaikka  |  | Kunnan raja 1.1.2013   |
|  | Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta |  | Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli                                       |  |  |

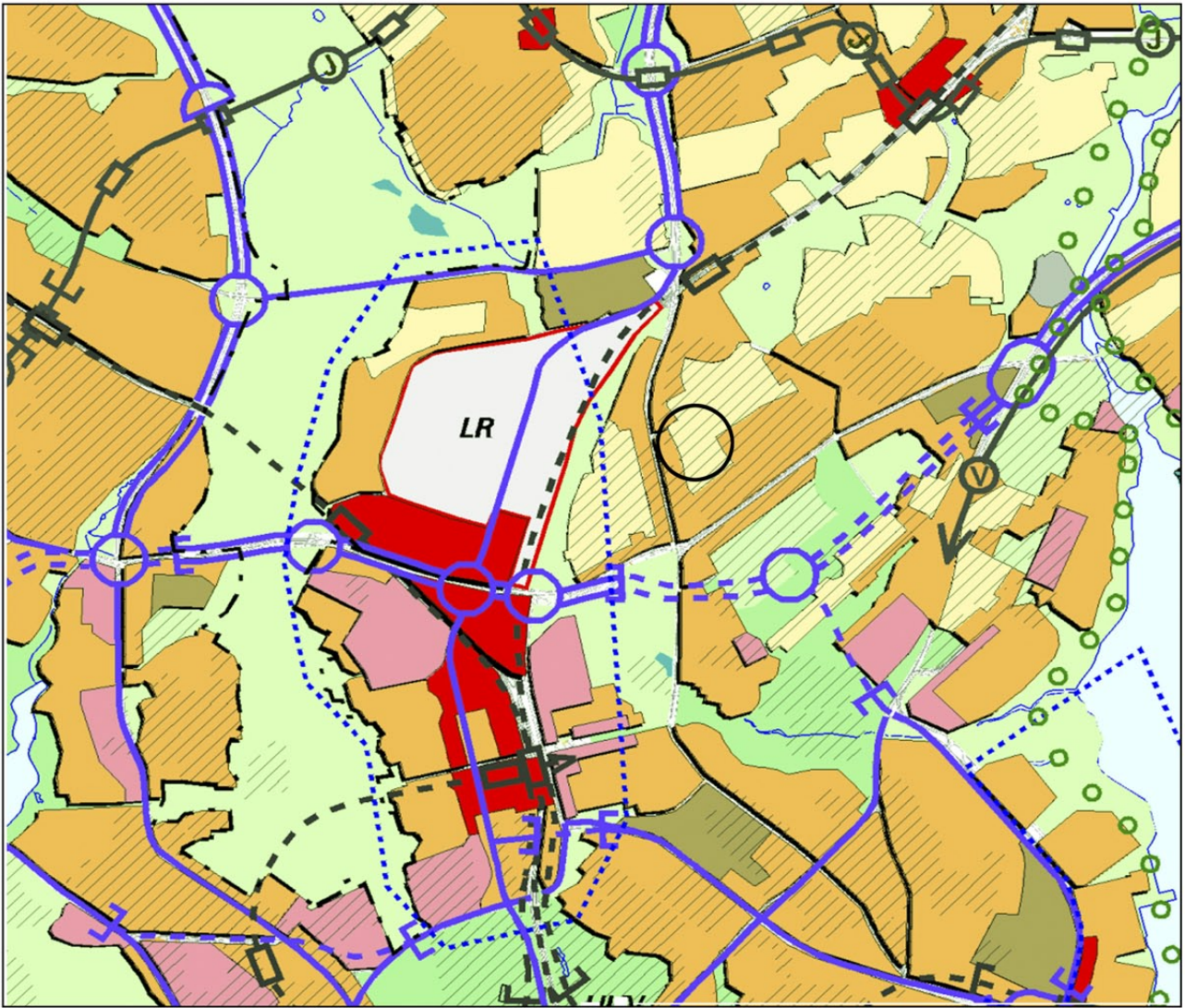
## Ote 2.vaihemaakuntakaavasta

25.kaupunginosa, Käpylä  
Kortteli 827, tontti 2

Ksv / asemakaavaosasto / kantakaupunkitoimisto  
Marjaana Yläjääski / Marit Ristola







## MAANKÄYTTÖ



### KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Aluetta kehitetään hallinnon, kaupan ja julkisten palvelujen, asuminen ja virkistys sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.



### KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA

Aluetta kehitetään asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen sekä virkistys käyttöön ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.



### PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN

Aluetta kehitetään asumisen, virkistys, kaupan ja julkisten palvelujen käyttöön sekä ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.



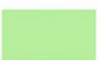
### HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE

Aluetta kehitetään hallinnon, julkisten palvelujen, korkeakoulutuksen ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomien toimitilojen, asumisen ja virkistys sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.



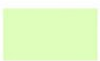
### TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTO/SATAMA

Aluetta kehitetään tuotannon ja varastoinnin, palvelu- ja toimisto sekä satamatoimintojen käyttöön. Lisäksi alueelle saa rakentaa tiloja julkisten palvelujen, yhdyskuntateknisen huollon, virkistys ja liikenteen käyttöön.



### KAUPUNKIPUISTO

Keskustan kulttuuripuistoa ja alueellisia kaupunkipuistoja kehitetään monipuolisina toiminta-, kohtaamis-, kulttuuri- ja luontoympäristöinä. Alueelle saa rakentaa tarpeellisia yhdyskuntateknisen huollon tiloja ja liikenneväyliä.

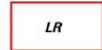


### VIKISTYSALUE

Maisema- ja luontoalueita kehitetään koko kaupungin kannalta merkittävänä virkistys- ja ulkoilualueina, jotka jäsentävät kaupunkirakennetta. Alueelle saa rakentaa tarpeellisia yhdyskuntateknisen huollon tiloja ja liikenneväyliä.



Helsinki-puistona kehitettävä alue



LR

### LIIKENNEALUE

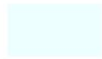
Alueelle saa rakentaa liikenteen hoidon kannalta tarpeellisia tiloja ja laitteita sekä yhdyskuntateknisen huollon tiloja.



### LUONNONSUOJELUALUE

### KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUSTAITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KANNALTA MERKITTÄVÄ ALUE

Aluetta kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.



### VESIALUE

Alueelle saa rakentaa tiloja ja laitteita vesiliikenteen ja virkistystoiminnan käyttöön sekä laivaväyliä ja liikenteelle tarpeellisia siltoja.



### SUUNNITTELUALUE

Yleiskaava osoittaa suunnitteluvuorueen maankäyttömuodot ja niiden väliset suhteet. Niiden sijainti ja rajaukset ratkaistaan yksityiskohtaisella kaavoituksella.

## PÄÄLIIKENNEVERKKO



MOOTTORIKATU



PÄÄKATU

3

Vaihtoehtona tunneliratkaisu



METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN



JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKOLINJA ASEMIINEEN ( JOKERI, bussi tai raitiotie)



PÄÄLIIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS



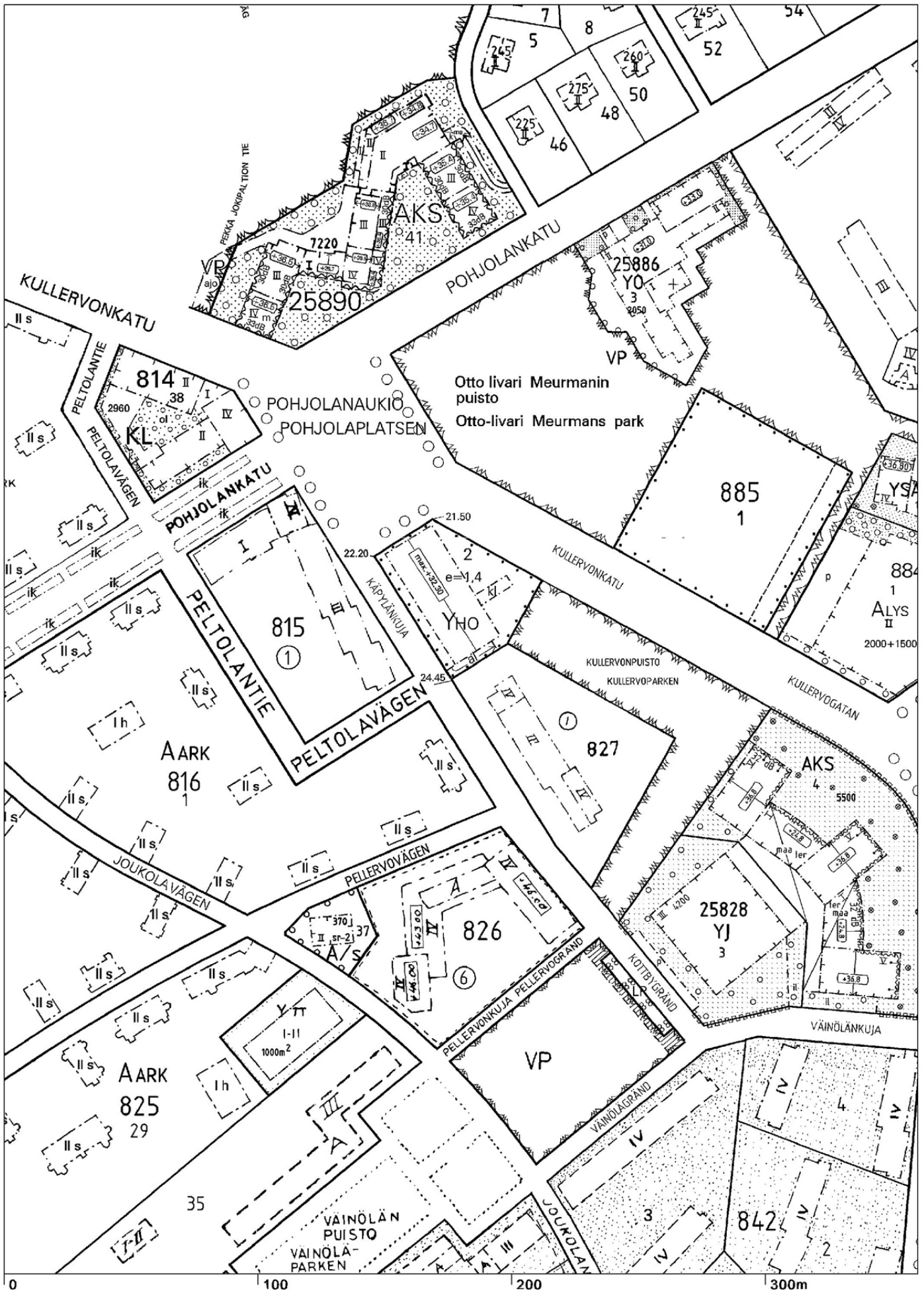
VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS

Ote yleiskaava 2002:sta  
25.kaupunginosa, Käpylä  
Kortteli 827, tontti 2

Ksv / asemakaavaosasto / kantakaupunkitoimisto  
Marjaana Yläjääski / Marit Ristola







Ote ajantasa-asemakaavasta  
 25. kaupunginosa, Käpylä  
 Kortteli 827, tontti 2







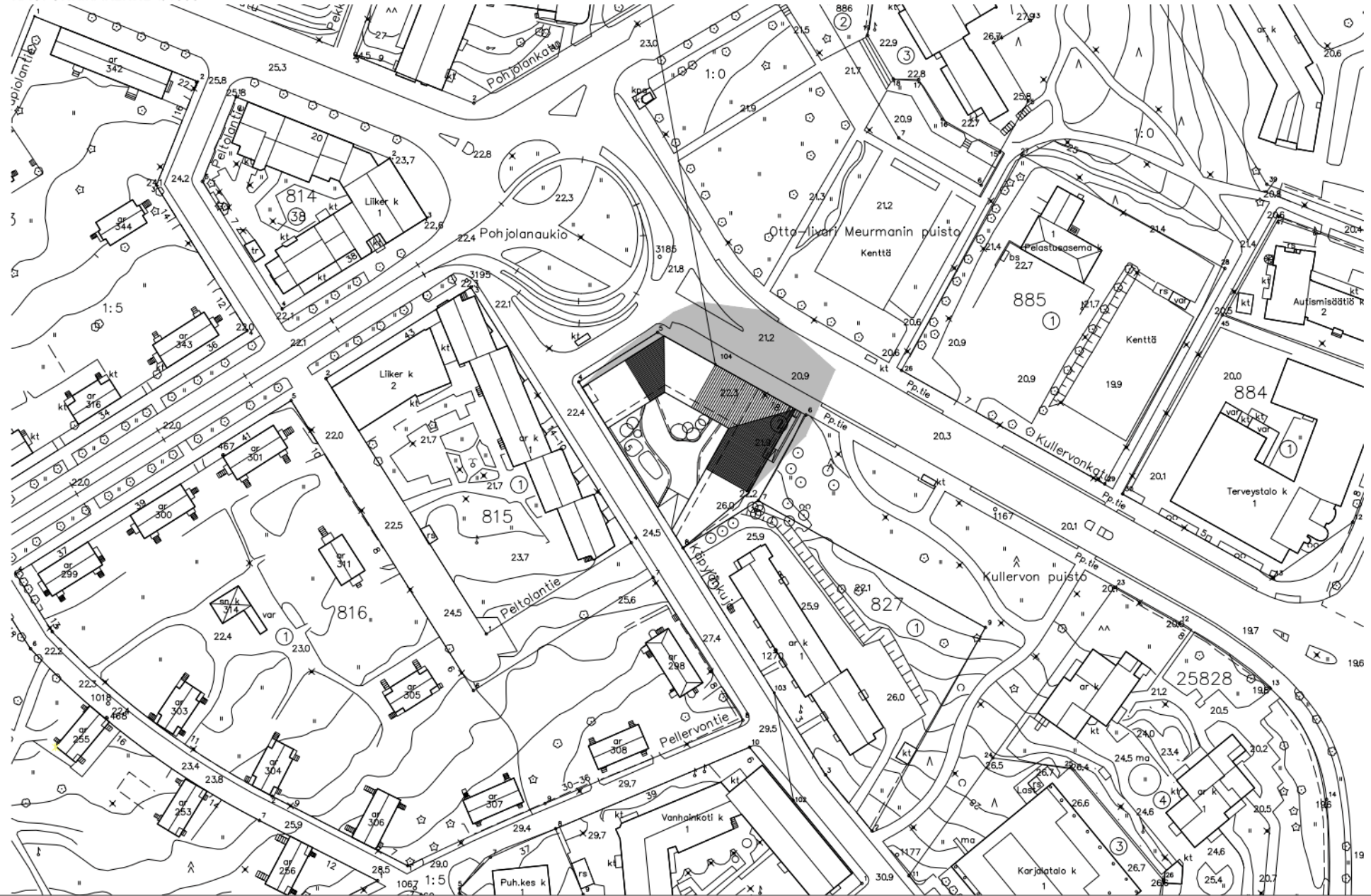


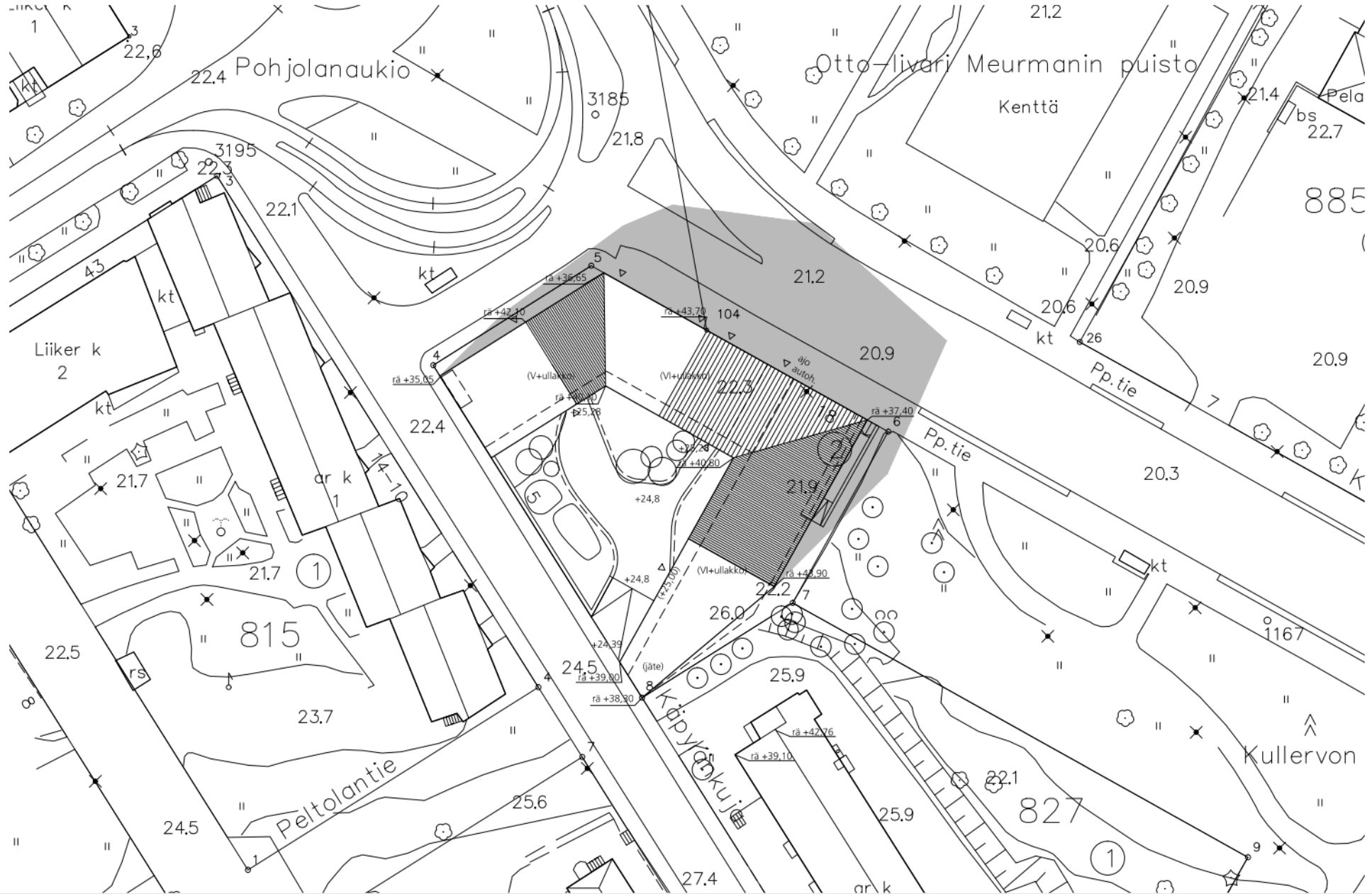




KÄPYLÄNKUJA 5  
täydennyskortteli









## PIINTA-ALALASKELMAT

Rakennusoikeuteen/kerrosalaan on laskettu asuntojen kerrosala, porrashuoneiden kerrosala sekä liiketilojen kerrosala.

Rakennusoikeuteen/kerrosalaan ei ole laskettu asuntoihin liittyviä parvia, joille johtaa tikas (n. 60-100 k-m<sup>2</sup>), yhteistiloja, teknisiä tiloja (IV-konehuoneita), ulkoseinien 250mm ylittäviä osia eikä vinokattoisten tilojen alle 1600mm korkeita osia.

Asunnot noudattavat kaupungin pinta-alaohjeistusta. 58,7% huoneistoalasta on kaupungin ohjeen määrittämiä perheasuntoja. Näiden keskipinta-ala on 91,5 h-m<sup>2</sup>.

KERROSALA (ASEMAKAAVAN RAKENNUSOIKEUS)										
	Asuinkerrosala	As.krsala parvi	Yhteistilat	Liiketilä	Liikennetilä	Tekniset tilat	Jikoseinän 250 ylittävä os	autohalli	h<1600 mm	BRUTTO
Kellari										462
1. krs	130		182,5	171,5	127	39		59	1230	709
2. krs	823		68		137	44		64		1136
3. krs	966				106			64		1136
4. krs	966				106			64		1136
5. krs	921				106			58	35	1120
6. krs (pääosin riytystä. Yläp.)	344	52	44		71	103		37	99	750
7.krs/Ullakko		49						4	63	116
Yht.	4150	101	294,5	171,5	653	186	350	1230	197	6565
Rakennusoikeus yht.	4974,5									

Rakennusoikeuteen laskettu asuinkerrosala sekä liikennetilöiden (porrashuoneiden ja käytävien) ja liiketilojen kerrosala. Asuntojen parvia, yhteistiloja, teknisiä tiloja ja 250mm ylittäviä ulkoseinän osia ei ole laskettu rakennusoikeuteen.

## HUONEISTOALA

Asunto	m <sup>2</sup>	kpl	%	yht. m <sup>2</sup>	% hum	TAVOITE %
1h+kt+alk.)	31-45,5	10	17,5	397,5	10,6	
2h+kt	42,5	3	5,3	129	3,4	
2h+kt+s	46,5-57	14	24,6	684	18,3	
1-2h+kt+s+parvi	40-46,5	4	7,0	176,5	4,7	
3h+kt+s	60-81	12	21,1	915	24,4	
2-3h+kt+s+parvi	75	2	3,5	154,0	4,1	
4-5h+kt+s	101-118	12	21,1	1291	34,5	
Asunnot yhteensä		57	100,0	3747,0	100,0	
Asuntojen keskipinta-ala				65,7		

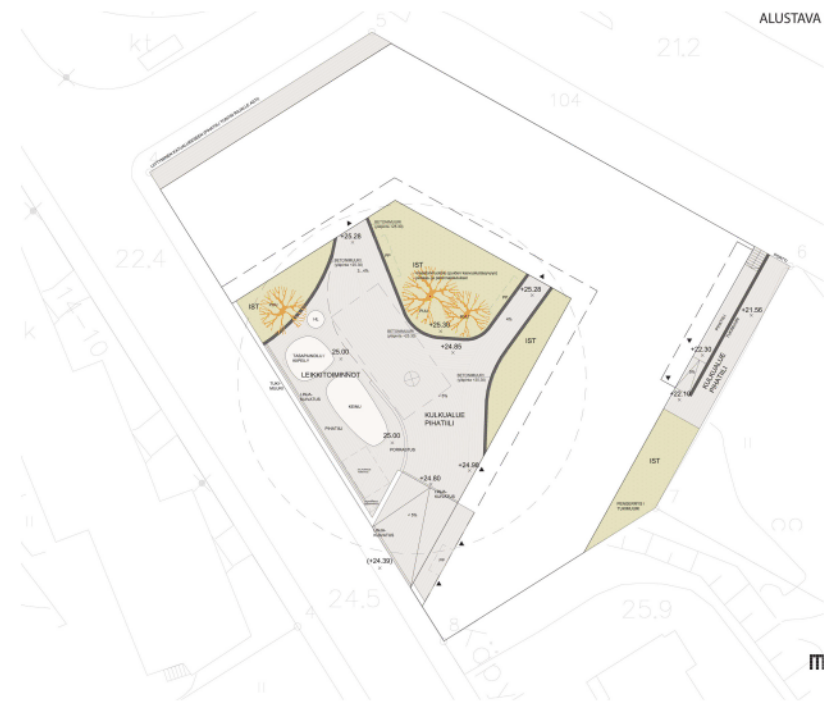
## Muu huoneistoala

Liiketilät	159	-
Ulosvuokrattavat varastot	129	-
parvittilat, jota ei huoneistoalassa	96,5	-

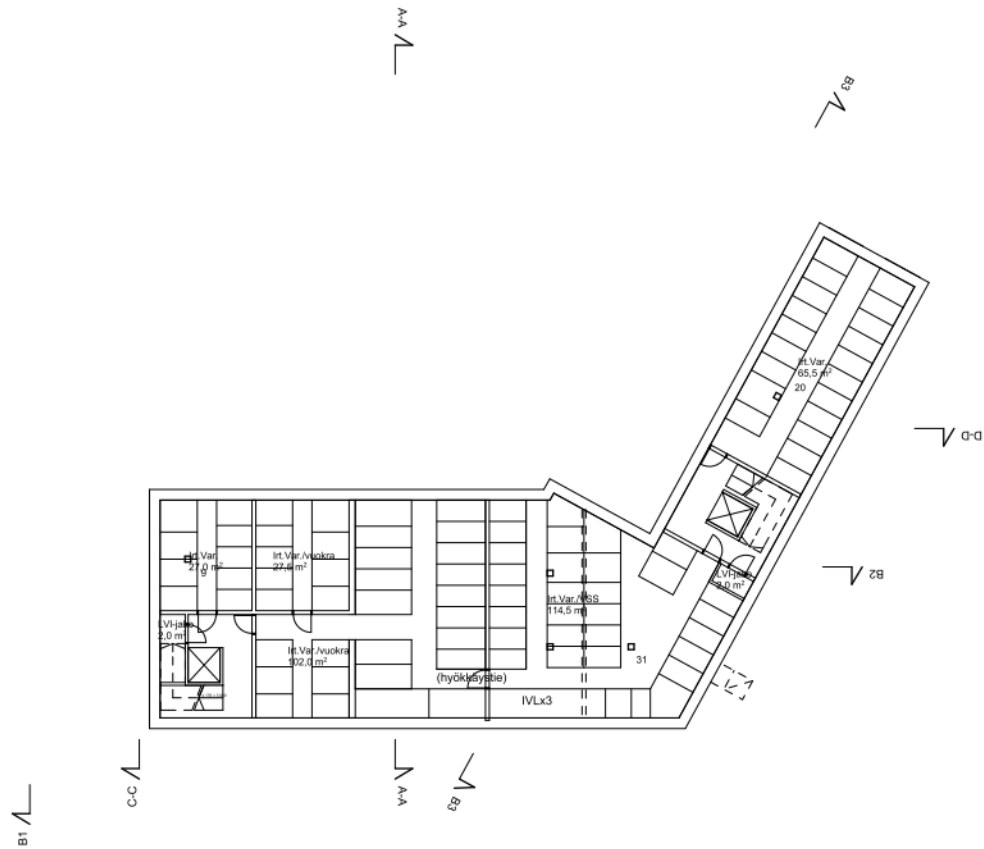
## Yhteistilat

Kerhoilat	41,5	68-75	1,5% k-m <sup>2</sup>
Saunapaasto	35,0		
Silvuskomerot	4,5	3	
Pesula	20,5	20-26	
Kuivaushuoneet	21,5	30	
UVV	110,0	112	2m <sup>2</sup> /as.
LVV	28,0	28	0,5m <sup>2</sup> /as.
Irt.Var.	207,0	196	n. 3,5m <sup>2</sup> /as.
vss	114,5	108	
Jättilä	17,5	20	
Talovaras	-	5	
<b>Yhteensä</b>	<b>485,5</b>		
Autohalli	-		
Autopaikkojen määrä	40-42	39-42	1/125
iv-konehuone	84,0		
LHJ	20,0	20?	
Tekniset tilat	30,0	20?	
Liikennetilät	-		
Hissien määrä	3		
Ulkoseinän piiri yht.	-		

## PIHAPIIRUSTUS 1/500

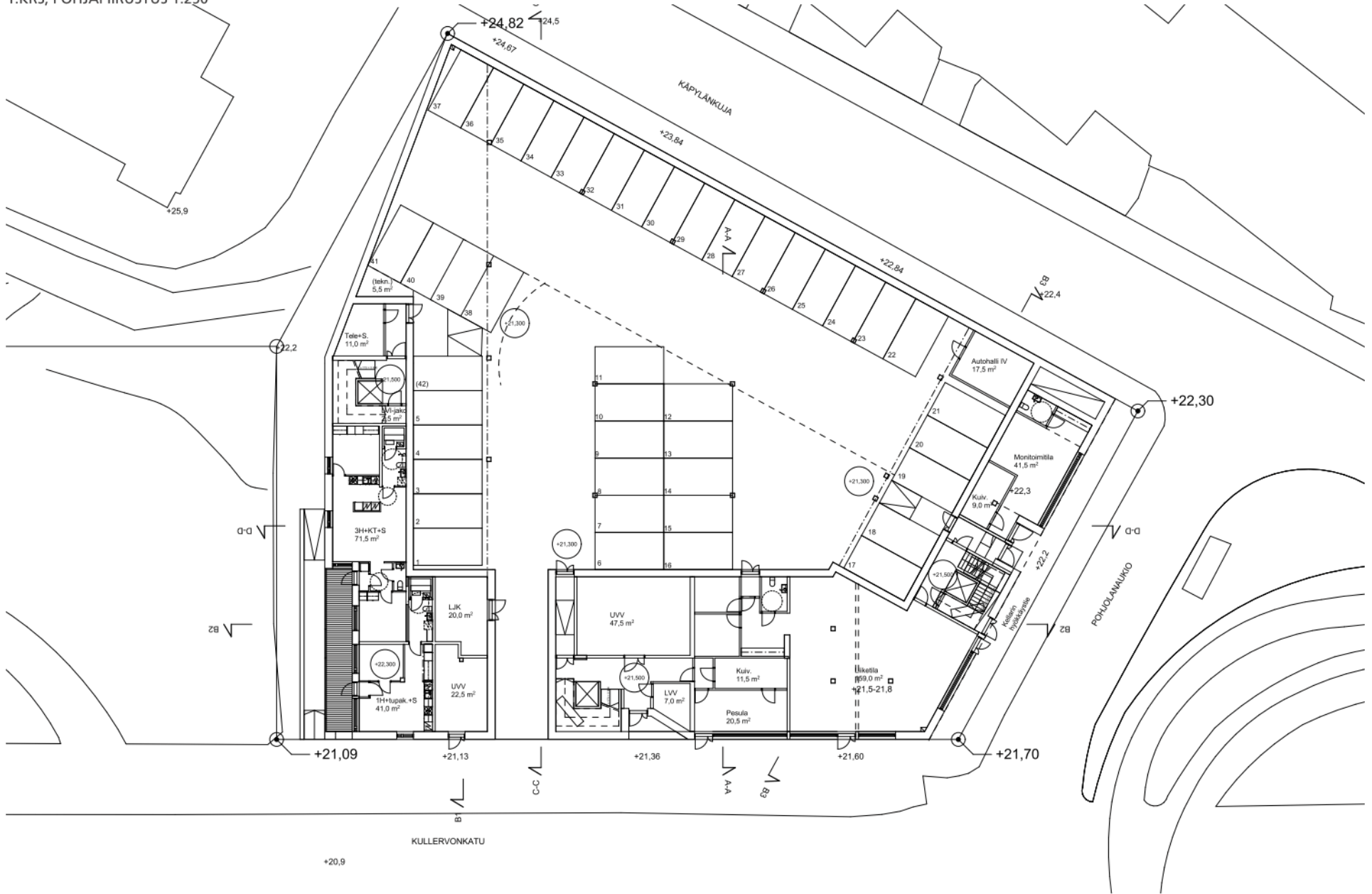


ESIMERKKEJÄ PIHAMATERIAALEISTA

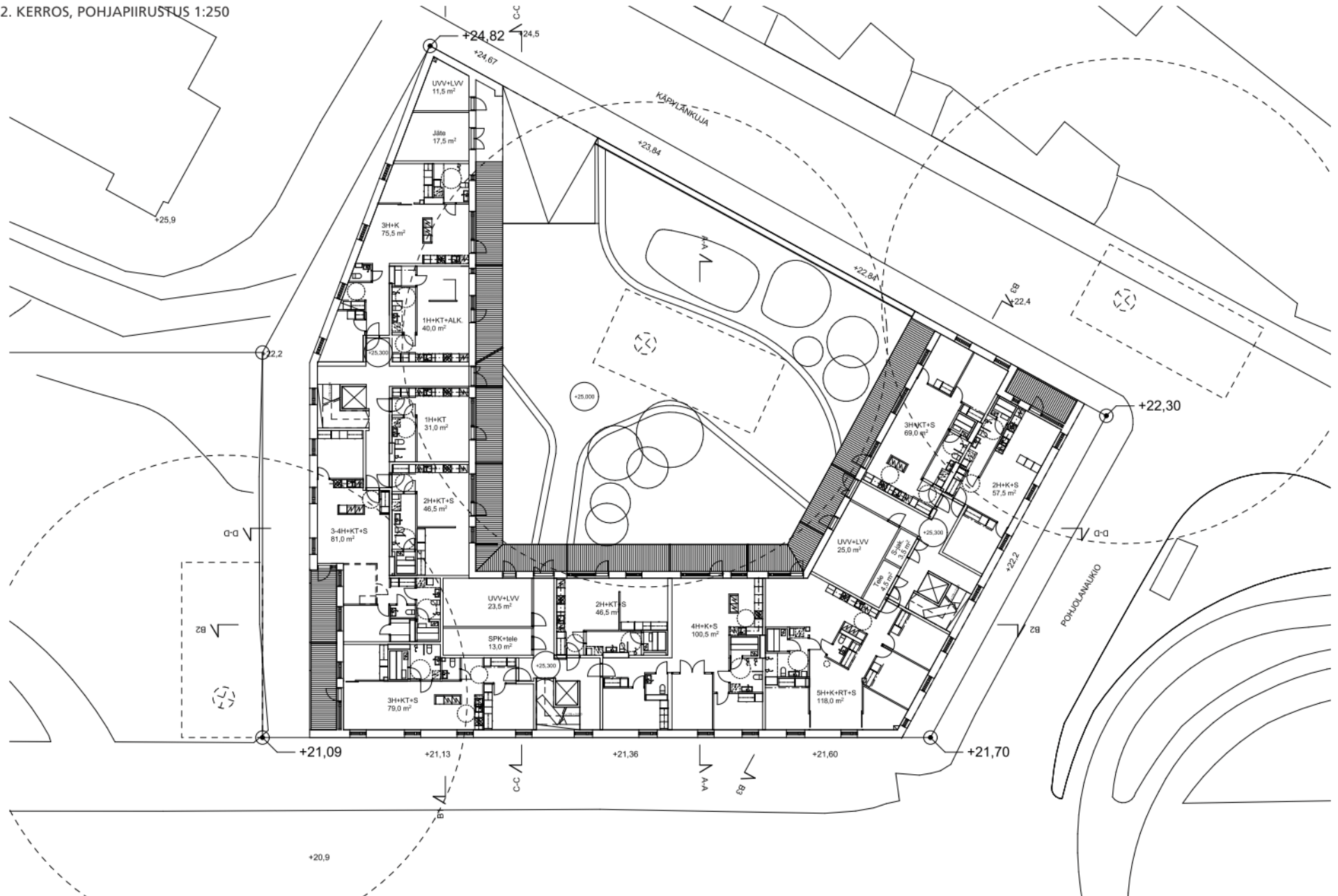




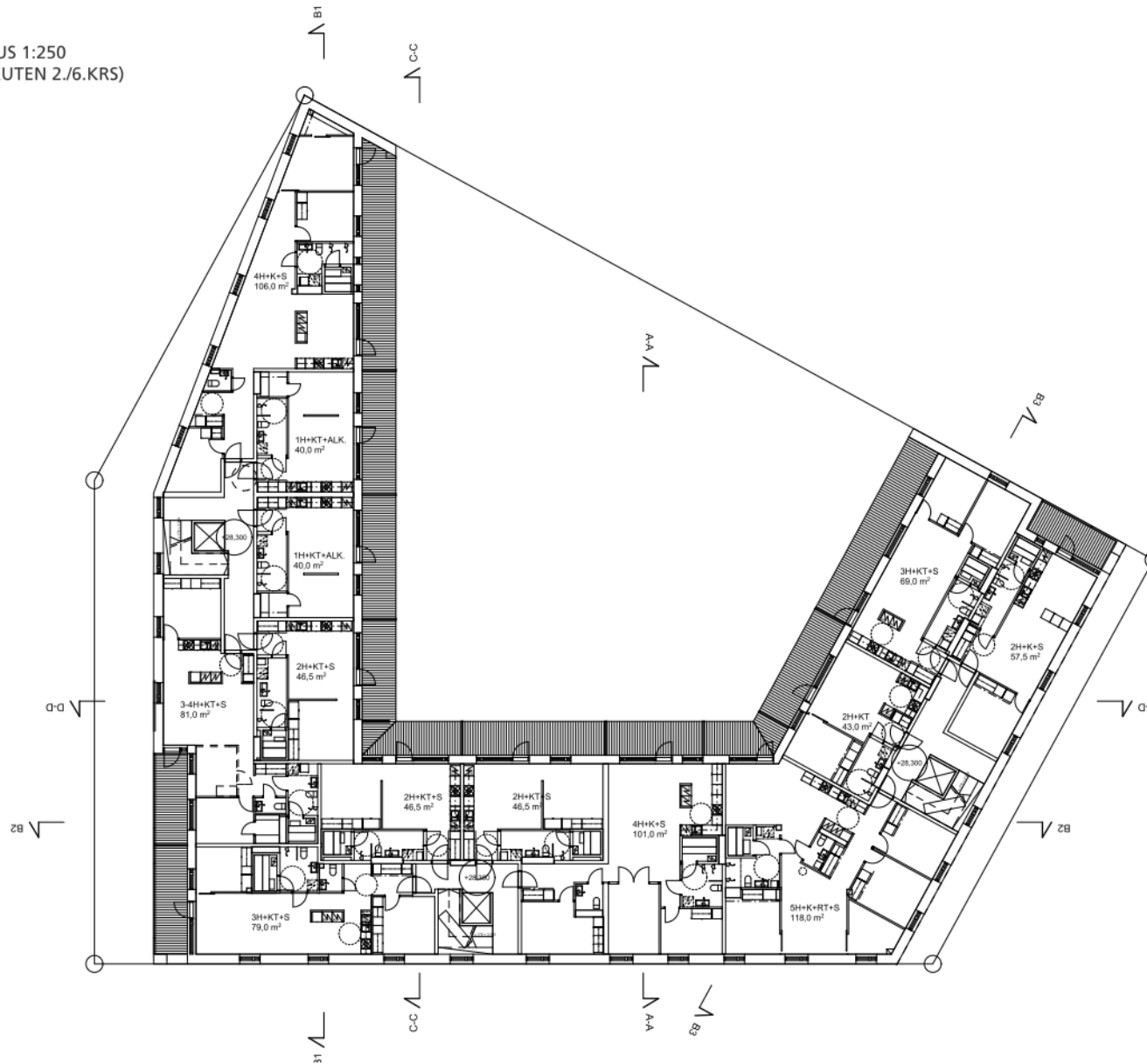
1.KRS, POHJAPIIRUSTUS 1:250



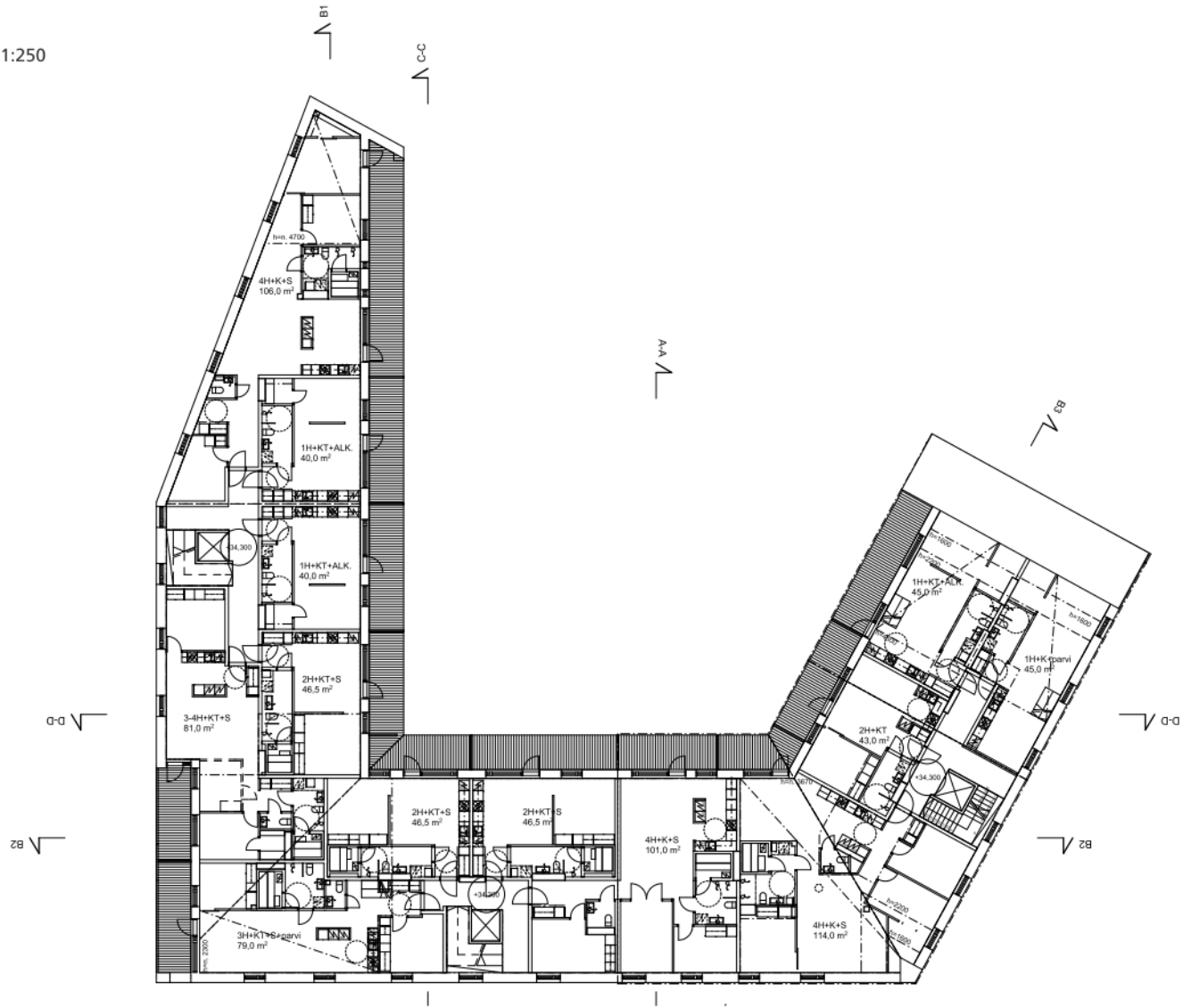
2. KERROS, POHJAPIIRUSTUS 1:250



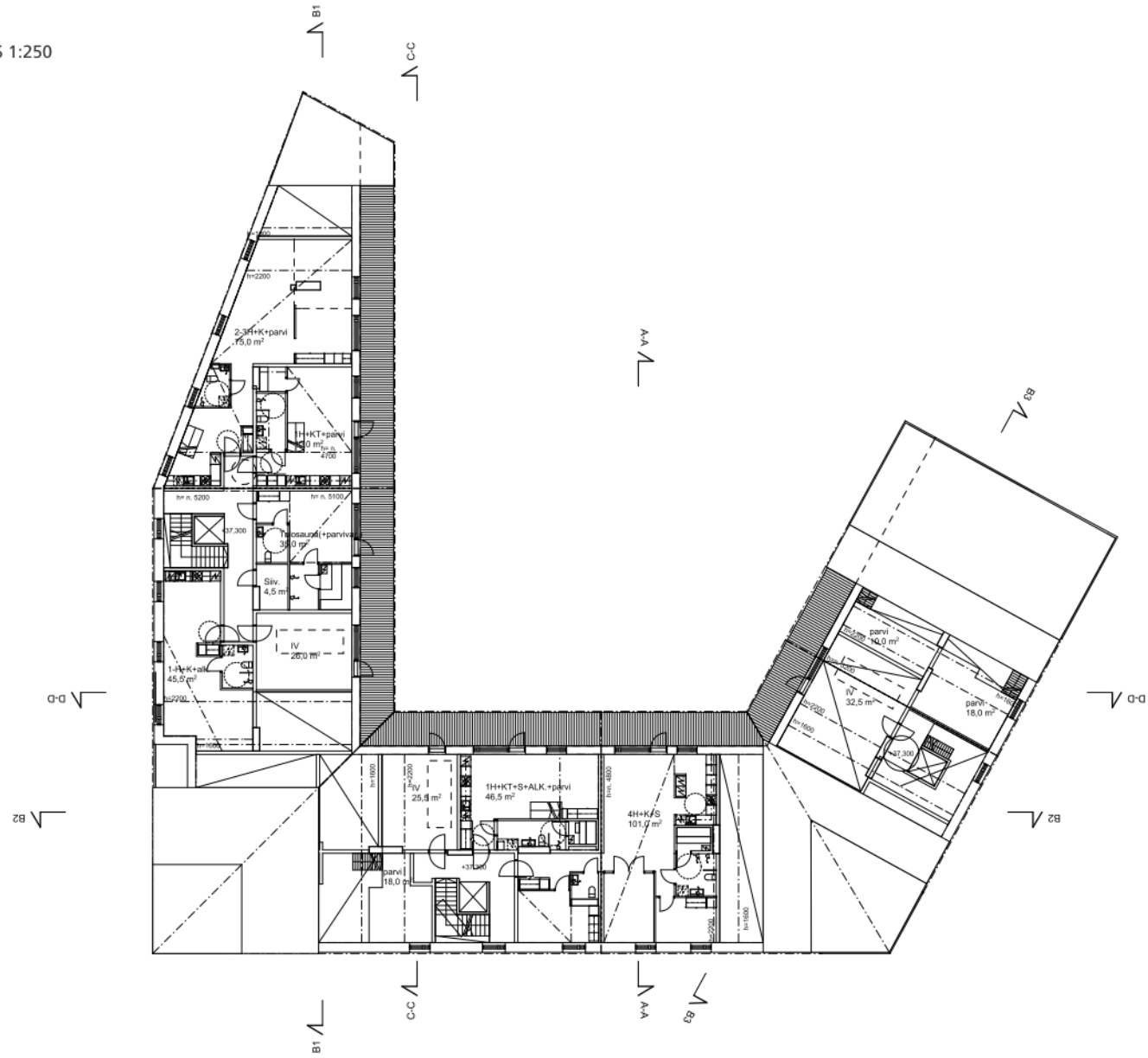
3-4. KERROS, POHJAPIIRUSTUS 1:250  
 (IKKUNAT 4.KERROKSESSA KUTEN 2./6.KRS)



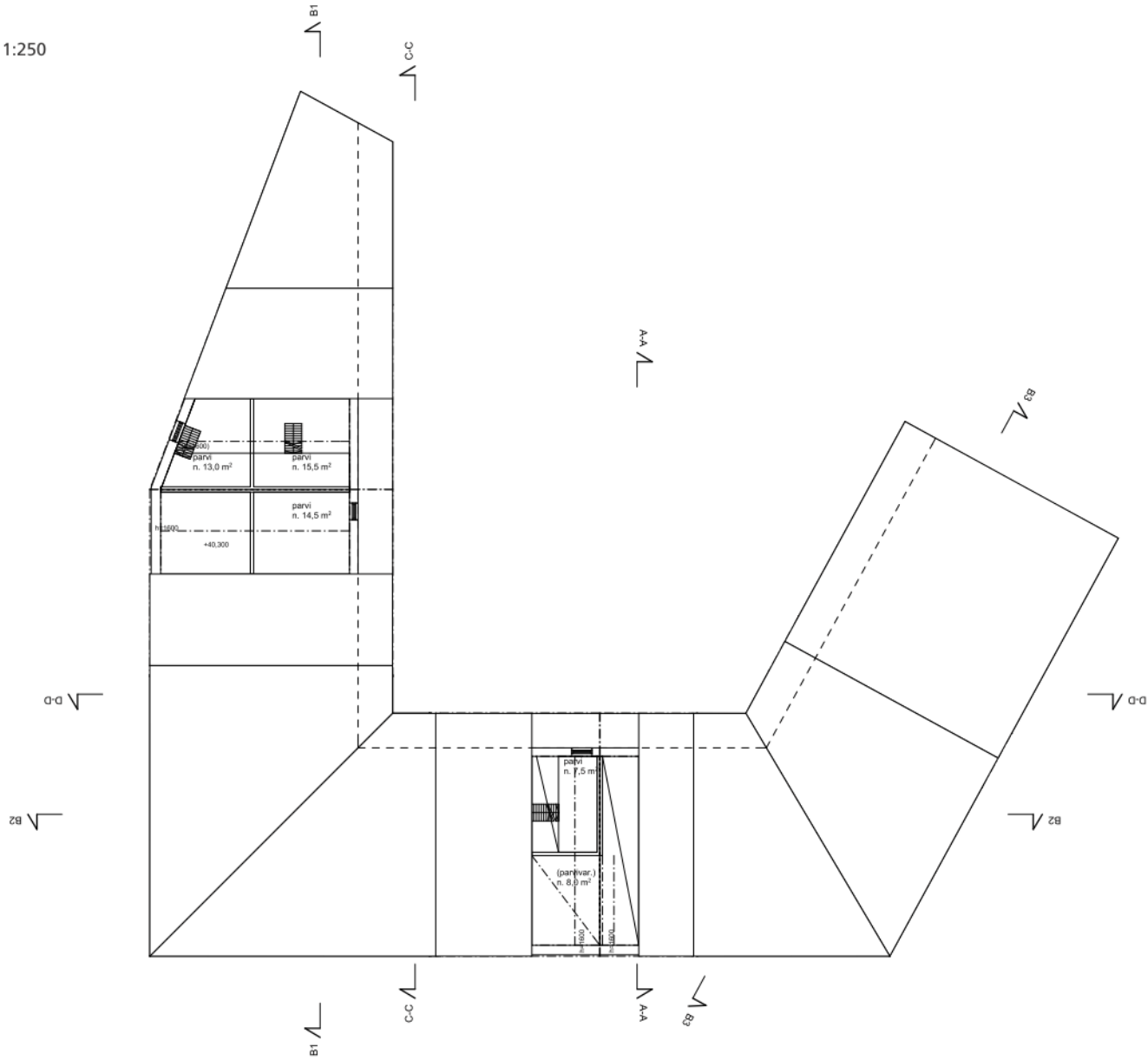
5. KERROS, POHJAPIIRUSTUS 1:250



6. KERROS, POHJAPIIRUSTUS 1:250



7. KERROS, POHJAPIIRUSTUS 1:250



KERROSALAKAAVIOT 1-2.KRS



As Oy Käpylän Posti  
luonnos 6.8.2014  
KERROSALAKAAVIO:  
1.krs

- asunkeuhosaliikettien kerrosala
- porrashuonealiikennellä
- yhteisillä
- tekniinen tila
- ulkoseinän 250mm yltävä osa
- alle 1000mm korkea tila

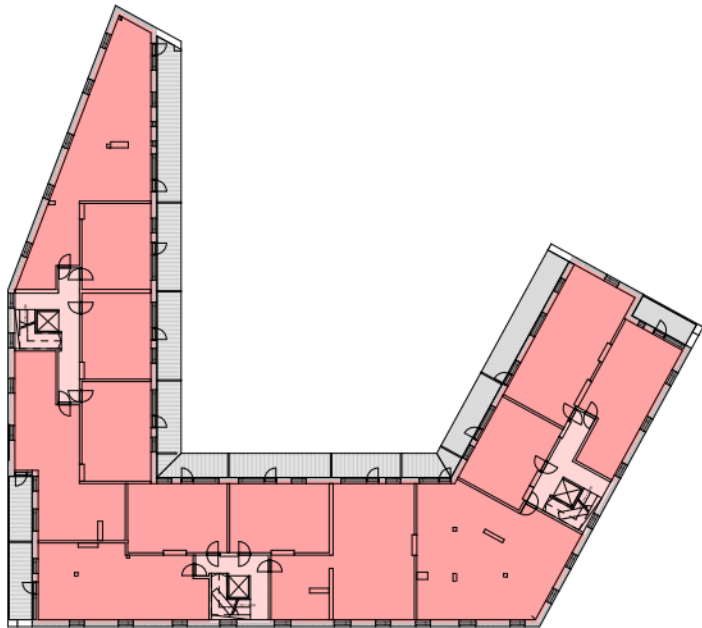


As Oy Käpylän Posti  
luonnos 6.8.2014  
KERROSALAKAAVIO:  
2.krs

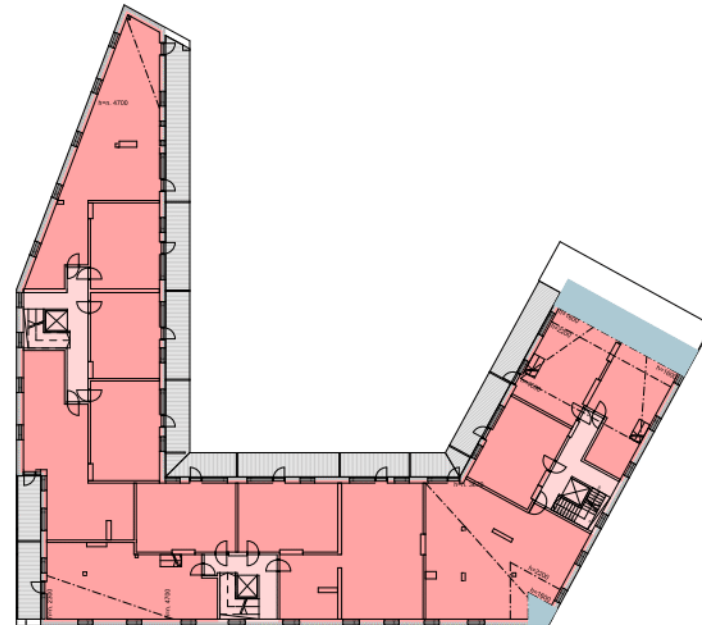
- asunkeuhosaliikettien kerrosala
- porrashuonealiikennellä
- yhteisillä
- tekniinen tila
- ulkoseinän 250mm yltävä osa
- alle 1000mm korkea tila



KERROSALAKAAVIOT 3-5.KRS



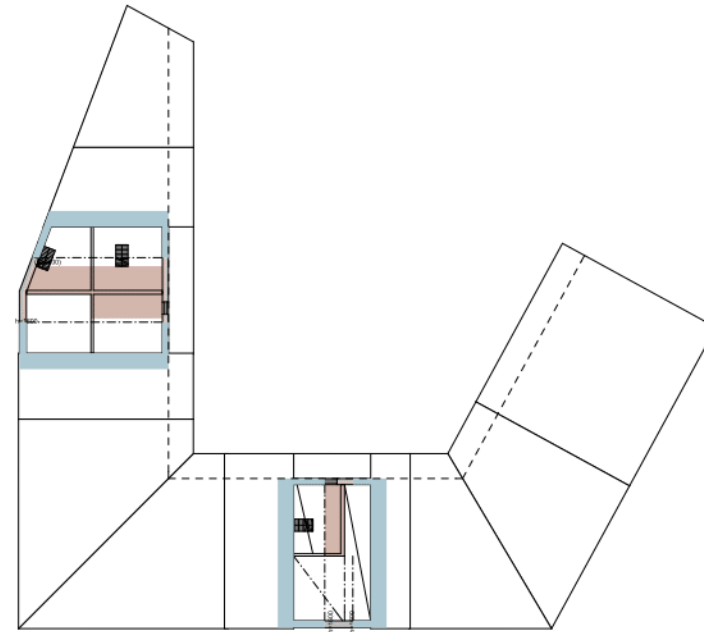
- As Oy Käpylä Posti  
luonnos 6.8.2014  
KERROSALAKAAVIO:  
3-4 krs
- asuin/kerrosala/liikettilan kerrosala
  - porrashuone/liikennettä
  - yhteistä
  - tekninen tila
  - ulkoseinän 250mm yltävä osa
  - alle 1600mm korkea tila



- As Oy Käpylä Posti  
luonnos 6.8.2014  
KERROSALAKAAVIO:  
5 krs
- asuin/kerrosala/liikettilan kerrosala
  - porrashuone/liikennettä
  - yhteistä
  - tekninen tila
  - ulkoseinän 250mm yltävä osa
  - alle 1600mm korkea tila



- As Oy Käpylä Posti  
luonnos 6.8.2014  
KERROSALAKAAVIO:  
6.krs
- asuinkeuhosala/ikkunalla kerrosala
  - pormahuosala/ikkunalla
  - asuintoparvin kerrosala
  - yhteisötila
  - tekninen tila
  - ulkoseinän 250mm yltävä osa
  - alle 1600mm korkea tila



- As Oy Käpylä Posti  
luonnos 6.8.2014  
KERROSALAKAAVIO:  
7.krs/ulakko
- asuinkeuhosala/ikkunalla kerrosala
  - pormahuosala/ikkunalla
  - asuintoparvin kerrosala
  - yhteisötila
  - tekninen tila
  - ulkoseinän 250mm yltävä osa
  - alle 1600mm korkea tila























PELASTUSTIEKAAVIO

