



# OSMONKULMA PUU-KÄPYLÄ

25. KAUPUNGINOSA KÄPYLÄ

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN  
NRO 12335 SELOSTUS





ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12335  
PÄIVÄTTY 17.3.2015

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin  
25. kaupunginosan (Käpylä)  
kortteleita 25001 ja 25002 sekä  
katualuetta

Kaavan nimi: Osmonkulma  
Hankennumero: 0824\_3  
HEL 2011-004765

Laatija:  
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 28.1.2010  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 17.3.2015  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 5.5.–3.6.2015  
Kaupunkisuunnitteluvirasto: muutettu 22.10.2015  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:  
Alue sijaitsee Puu-Käpylässä Väinöläncatuun, Osmontiehen, Pellervontiehen sekä Sampsantiehen rajautuvalla alueella.



## LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
 Seurantalomake  
 Ilmakuva  
 Asemakaavan muutoksen pienennös  
 Havainnekuva  
 Ote maakuntakaavasta  
 Ote 2. vaihemaakuntakaavasta  
 Ote Yleiskaava 2002:sta  
 Ote ajantasa-asemakaavasta  
 Suojeluliite  
 Korjauskortit

## LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Kantakaupungin rakennuskulttuuri-inventointi 1993. Helsingin kaupunginmuseo 1993.

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009).

## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto: toimistopäällikkö Janne Prokkola  
 arkkitehti Marjaana Yläjääski  
 maisema-arkkitehtiharjoittelija Hertta Ahvenainen  
 arkkitehti TkT Riitta Salastie (rakennussuojelu)  
 maisema-arkkitehti Maria Karisto (maisemakulttuuri)  
 liikennesuunnittelija Jaakko Heinonen (liikennesuunnittelu)  
 suunnitteluavustaja Marit Ristola

Kaupunginmuseo: tutkija Johanna Björkman  
 tutkija Aura Kivilaakso

Rakennusvalvontavirasto: arkkitehti Paula Roine  
 maisema-arkkitehti Pia-Liisa Orrenmaa

## SISÄLLYS

1 TIIVISTELMÄ	1
2 LÄHTÖKOHDAT	1
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	1
Maakuntakaava	2
Yleiskaava	2
Asemakaava	2
Rakennusjärjestys	3
Kiinteistörekisteri	3
Rakennuskiellot	3
Pohjakartta	3
Maanomistus	3
Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö	3
Palvelut	4
Kulttuuriympäristö	4
Pihatilat	5
Suojelukohteet	6
Yhdyskuntatekninen huolto	6
3 TAVOITTEET	7
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	7
Yleisperustelu ja -kuvaus	7
Mitoitus	7
Kaava-alueet ja suojelumerkinnot	7
Erillispientalojen korttelialue	8
Asuinrakennusten korttelialue	8
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue	8
Asuinrakennukset	8
Piha-alueet	9
Osmonkuja	9
Pysäköinti	10
Esteettömyys	10
Suojelukohteet	10
Yhdyskuntatekninen huolto	10
5 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	10
Vaikutukset kaupunkikuvaan, rakennussuojeluun ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymiseen	10
Vaikutukset asumisolosuhteisiin	10
6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	11
Korjauskortit	11

7 SUUNNITTELUN VAIHEET	11
Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus	11
Viranomaisyhteistyö	12
Esitetyt mielipiteet	12
Lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset	13
8 KÄSITTELYVAIHEET	13

## 1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos turvaa alueen kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaan rakennuskannan ja ympäristön säilymisen. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella Osmonkulman alueen rakennukset ja pihat osana Puu-Käpylän arvokasta kokonaisuutta.

Kaavoitustyö on käynnistetty Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Osmonkulman kaavoitustyö on aloitettu vuonna 2010 Olympiakylän kaavahankkeen yhteydessä. Aloitusvaiheen jälkeen hankerajausta on muutettu ja Osmonkulman kaavoitusta on jatkettu vuonna 2014. Aloitusvaiheessa saadut suulliset mielipiteet sekä yksi kirjallinen mielipide on otettu kaavoitustyössä huomioon.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Muutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaupungin ilmoitustaululla, näyttely- ja infokeskus Laiturilla, kaupungin internet-sivuilla ja Käpylän kirjastossa. Muutosluonnoksesta on jätetty kolme mielipidettä sekä kolme kannanottoa, joissa on otettu kantaa. Mielipiteet ja kannanotot on otettu huomioon kaavoitustyössä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä ja sen asettamista nähtäville.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Muistutuksia ei esitetty. Lausunnoissa ehdotettiin harkittavaksi piharakennelman korkeutta. Lisäksi esitettiin pientä tarkistusta korjauskortteihin ja todettiin, ettei asemakaava saa vaikeuttaa pelastustöitä tai estää turvallisuuteen liittyvien opasteiden tai rakenteiden sijoittamista alueelle tai rakennusten katoille. Asemakaavan muutosehdotukseen ei tehty sisältöön vaikuttavia muutoksia.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee kaksi erityistavoitetta: valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY 2009) ja

luonnonperinnön säilymisen varmistaminen sekä viranomaisten laatimien valtakunnallisten inventointien huomioon ottaminen.

Alueen arvojen säilyminen sekä rakennusten ja pihatilojen suojelu asianmukaisin suojelumerkinnöin on otettu suunnittelun ensisijaiseksi tavoitteeksi.

#### Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Lisäksi alue on merkitty kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaavassa suunnittelualue on kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).

Laadittu asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

#### Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on pientalovaltaista aluetta (asuminen). Lisäksi alue on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta, jota tulee kehittää siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

#### Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 1639 (vahvistettu 1.4.1937). Kaavassa korttelialueet on osoitettu asuinrakennusten tonteiksi, joista suurimmalle osalle on osoitettu rakennusala enintään 2-kerroksisia, paloa pidättävään, paloa hidastavaan tai palonarkaan luokkaan kuuluvia rakennuksia varten. Kussakin rakennuksessa saa olla enintään kaksi asuntoa, eikä niihin saa sijoittaa liikehuoneita. Lopuilla tonteista on kaavassa osoitettu rakennusala enintään 2-kerroksisia, paloa pidättävään tai paloa hidastavaan luokkaan kuuluvia rakennuksia varten. Näillä tonteilla liikehuoneiden sijoittamista rakennuksiin ei ole kielletty.

Voimassa oleva asemakaava on vanhentunut alueen suojelutavoitteiden näkökulmasta.



## Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

## Kiinteistörekisteri

Alueen tontit 25001/15, 25001/18, 25001/16 ja 25002/24 on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin. Loput tonteista on merkitty valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

## Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi.

## Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 3.11.2014.

## Maanomistus

Kaupunki omistaa suunnittelualueen maat, jotka on vuokrattu pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla rakennusten omistajille.

## Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Käpylässä muodostuen Osmonkujasta ja sen molemmiin puolin sijoittuvasta kahdesta puutalokorttelista. Alue sisältyy Museoviraston valtakunnalliseen inventointiin valtakunnallisesti merkittävistä rakennetuista kulttuuriympäristöistä (RKY 2009). Osmonkulman puutalokorttelit kuuluvat kohteeseen Käpylän puutaloalueet ja Käärmetalo. Suunnittelualueen reunimmaisat rakennukset muodostavat Puu-Käpylän eteläraja Väinölänkadulla.

Osmonkulman suunnittelu käynnistyi Puu-Käpylän yhteispihallisten kortteleiden rakentamisen loppuvaiheessa omakotirakennushankkeena. Silloisen korttelin 823 rakentamiseksi perustettiin Osmo-Käpylä-niminen osakeyhtiö, joka hoiti rakennuttamisen keskitetysti. Yhtiössä Helsingin kaupunkia edustivat Akseli Toivonen ja Arnold Eriksson. Kaikkien asuntojen pohjapinta-ala päätettiin rakentaa osakeyhtiön toimesta 120 m<sup>2</sup>:n suuruisena, jonka lisäksi kukin osakas saisi rakentaa toisen kerroksen omaan laskuunsa makunsa ja tarpeidensa mukaisesti. Asuinrakennusten korkeus rajoitettiin enintään kaksikerroksiseksi ja kahdeksan metriseksi. Rakennuksiin tehtiin heti rakennusvaiheessa

wc- ja kylpyhuonetilat. Korttelien rakennusmääräyksien mukaan talojen kivijalan piti kohota vähintään puoli metriä maanpinnan yläpuolelle ja kellariin sai sijoittaa ikkunallisen pesutuvan.

Vaikka alueen rakennukset eroavatkin Puu-Käpylän muusta standardi-rakenteisiin perustuvasta rakennuskannasta vapaamman muotoilunsa vuoksi, on tyyli silti yhdenmukainen. Rakennusten klassisesta arkkitehtuurista tutut yksityiskohdat toistavat muualla Puu-Käpylässä käytettyjä aiheita. Rakennusten valmistuttua luovutti yhtiö talot osakkaille ja sen haltuun jäi vain yhteinen sauna- ja pesutuparakennus. Myöhemmin tämäkin rakennus on otettu asuinkäyttöön. Kaupungin tonttivuokra alueella poikkesi alusta alkaen muiden Puu-Käpylän tonttien vuokrasta ol- len tavanomaista suurempi. Kenties myös siitä johtuen Osmonkujan kortteleita kutsuttiin "miljonäärikortteliksi".

lähde: Museoviraston inventointi Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (rky.fi), Mäkinen Eikka (toim.): Käpylä - puutarhakaupunginosa 50 vuotta, s. 46 - 47, Arkkitehti- lehti 1/1981 Puu-Käpylä.

## Palvelut

Aivan suunnittelualueen lähellä sijaitsevat Käpylän kirjasto, Käpylän koulu, leikkipuistoja, päivähoitopaikkoja, Käpylän kirkko sekä urheilukenttänä toimiva Akseli Toivosen kenttä. Lisäksi parin korttelin päässä Mäkelänkadun ja Koskelantien varsilla on mm. huoltoasema, ravintoloita, lähikauppa, Lundian ja Artekin myymälät, ammattiopisto, Helsingin luonnontiedelukio, kaksi pyöräliikettä sekä Pelastakaa lapset ry:n ja Amerin toimitalot. Amerin toimitaloa ollaan muuttamassa Käpylän kaupalliseksi keskuksi. Kauempana sijaitsevat Käpylän liikuntapuisto, Kumpulan maaumala, siirtolapuutarha ja koulukasvitarha sekä Kumpulan tiedekampus, Mäkelänrinteen uintikeskus ja Kätilöopiston sairaala. Matkaa Käpylän juna-asemalle ja sen lähelle keskittyneille kaupallisille palveluille on hieman yli kilometri. Käpylän pienempi kaupallinen keskitymä Käpylätien varrella sijaitsee n. 600 m päässä suunnittelualueesta. Raitiovaunu- ja bussipysäkit sijoittuvat alle puolen kilometrin säteelle alueesta Mäkelänkadun ja Koskelantien varsille.

## Kulttuuriympäristö

Osmonkulman puutalokorttelit kuuluvat merkittävänä osana Puu-Käpylän puutarhakaupunginosaan. Osmonkulma on maaston muodoiltaan kallioista ja vaihtelevaa. Tiet mukailevat osittain alueen maastonmuotoja ja pienet katuaukiot muodostavat avarampia tiloja korttelirakenteseen. Nämä nelikulmaiset katuaukiot ovat alueen hieno erikoisuus. Osmonkuja ja Pellervontie näyttävät päättyvän mäkien päälle katulinjan

siirtyessä aukioilla. Rakennukset sijoitettiin maaston korkeuserot ja alueen silloinen puusto huomioon ottaen. Kolmella tontilla talo asettuu kätulinjaan, muilla tonteilla katusivulla on etupihavyöhyke. Rakennusten julkisivut, aidat portteineen ja suuret pihapuut luovat kehykset katutilalle. Alueen tonttien runsas kasvillisuus muodostaa alueen vehreän yleisilmeen.

## Pihatilat

Puutarhakonsulentti Elisabeth Koch toimi Puum-Käpylässä rakennusten valmistumisen jälkeen puutarhakaupungin suunnittelijana ja asukkaiden talkootyön johtajana. Hänen on sanottu olleen Puum-Käpylään alkuvuosien suuri innostaja, opastaja ja Puutarha-Käpylään kauneuden luoja. Puum-Käpylään asukkaat saivat halutessaan tilata puutarhakonsulentilta pihasuunnitelman ja Koch järjesti alueella myös neuvontatilaisuuksia puutarhojen suunnittelusta. Osmonkulman alueelta ei ole löytynyt Elisabeth Kochin tekemiä pihasuunnitelmia, joten varmuutta siitä, onko Koch suunnittelut puutarhoja myös Osmonkulmaan, ei ole.

Puum-Käpylään valmistumisen aikoihin 1920-luvulla asukkaiden toivomuksena oli istuttaa pihaille mahdollisimman paljon hyötykasveja ja siten hankkia oman maan tuotteita ruokapöytänsä. Hedelmäpuita ja marjapensaita istutettiin enemmän kuin tilaa oli, joka johti siihen, että istutukset vuosien kuluessa kasvoivat liian tuuheiksi. Sodan aikana puutarhat toimivat peruna- ja vihannesmaina. Sodan jälkeen alettiin puutarhoissa kiinnittää huomiota hyödyn ohella kauneuteen: kukkiin ja koristekasveihin. Monien erilaisten aikakausien myötä Puum-Käpylään puutarhat ovat saaneet nykyisen viihtyisän ja kodikkaan ilmeensä.

Alueen historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä puusto sekä muu kasvillisuus on piha-alueilla nykyisin runsas ja monilajinen. Osmonkulman vehreät tontit noudattavat edelleen puutarhakaupunkiihanteita. Suuret säilyneet tai istutetut metsäpuut, kuten koivut, mänyyt ja kuuset luovat alueelle vehreän ja puustoisin silhuetin. Alueella on reheviä puutarhoja hedelmäpuineen, marjapensaineen ja koristekasveineen.

Osmonkulman pihaille on alun perin ollut ominaista istutusalueiden jäsentely sekä perinteiset puutarhakasvit ja materiaalit. Piholla ei alun perin ole ollut piharakennelmia vaan säilytystilat on sijoitettu rakennuksiin. Pihat ovat perinteisesti aidattu matalin leikatuin pensasaidoin, kivi- tai muurein, paikalla valetuin betonimuurein tai pystypuusäleaidoin. Puiset tai metalliset portit pilareineen ovat toimineet sisäänkäyntinä tonteille. Tonttien jäsentely katuun rajautuvine aitoineen, pensasaitoineen ja portteineen on edelleen pääosin säilynyt alueella. Nykyisin tonteille on

usein kaksi porttia, joista toinen portti toimii ajoporttina. Luonnonkivistä ladottuja tukimuureja sekä paikalla valettuja betonimuureja on käytetty pihojen vaihtelevan maaston pengerryksessä. Myös muissa piharakenteissa, kuten portaissa on käytetty luonnonkiveä ja paikalla valettua betonia.

Lähde: Mäkinen Eikka (toim.): Käpylä - puutarhakaupunginosa 50 vuotta, s. 62 - 63

## Suojelukohteet

Alueen voimassa olevassa asemakaavassa ei ole suojelukohteita. Suunnittelualueen suojelun tarve kohdistuu laajemman aluekokonaisuuden, lähiympäristön luonteen sekä rakennusten alkuperäisinä/alkuperäisen kaltaisina säilyneiden yksityiskohtien säilymisen turvaamiseen.

Osmonkulman korttelit kuuluvat osaksi Puu-Käpylää, joka on keskeinen kohde suomalaisen sosiaalisen asuntotuotannon, asuinalueiden asemakaavoituksen ja asutosuunnittelun sekä -rakentamisen historiassa. Se edustaa rakennustaiteellisesti ja sosiaalisesti ensiluokkaista työväestön asuinalueita, jossa yhdistyvät englantilainen puutarhakaupunki-ideologia ja suomalainen puukaupunkiperinne. Alue on toteutunut arkkitehdit Birger Brunilan ja Otto-livari Meurmanin 1920 valmistuneen järjestelyehdotuksen mukaan. Alueen arkkitehdiksi kutsuttiin Martti Välikangas, joka ratkaisi mm. talojen sijoittelun maastoon. 1920-luvun kaupunkisuunnittelun ihanteisiin kuulunut yhtenäinen kaupunkikuva toteutuu alueella vielä tänäkin päivänä.

Osmonkujan korttelit ovat erittäin hyvin säilyneet. Asuinrakennuksia ei ole purettu eikä alueella ole tehty sen arvoa heikentäviä olennaisia muutoksia. Rakennuksia on kunnostettu maltillisesti ja alkuperäiset yksityiskohdat, kiuasit yms. ovat pääasiassa säilyneet. Rakennusten kellareita on otettu varastokäytöstä asumiskäyttöön. Myös pihat ovat säilyttäneet ominaispiirteitään eikä niille ole juurikaan rakennettu ulkorakennuksia. Joillekin pihaille on rakennettu alueen alkuperäiselle ilmeelle vieras talousrakennus.

Asemakaavan muutosalueen lähistöllä on muun Puu-Käpylän lisäksi useita suojeltuja rakennuksia ja aluekokonaisuuksia, kuten Olympiakylä ja Kisakylä sekä Käärmetaló. Länsi-Käpylän puutaloalueelle on valmisteilla alueen suojeluarvot turvaava asemakaavan muutos.

## Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

### 3 TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on turvata Puu-Käpylän merkittävän osa-alueen Osmonkulman rakennusten, pihojen, kadunvarsien ja lähiympäristön muodostaman aluekokonaisuuden säilyminen ja ohjata korjaamista niin, että alueen kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset, puutarhahistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyvät ja vahvistuvat.

### 4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

#### Yleisperustelu ja -kuvaus

Alueen tontit rakennuksineen ja pihoineen sekä kadunvarret ja lähiympäristö muodostavat aluekokonaisuuden, jonka säilymistä ja kulttuurihistoriallista sekä rakennustaiteellista arvoa ja luonnetta kaavamuutoksella vaalitaan. Samalla ajanmukaistetaan alueen asemakaava myös muilta osin.

Nyt kaavassa suojeltavalla alueella on yhteensä 16 suojeltavaa asuinrakennusta ja yksi suojeltava myymälärakennus. Aluekokonaisuuteen kuuluvat pihatilat suojellaan kokonaisuuden osana.

#### Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 10 778 m<sup>2</sup>. Kerrosala on 3 450 k-m<sup>2</sup>. Asumista on 3 450 k-m<sup>2</sup>, josta AL/s-korttelialueella voidaan 285 m<sup>2</sup> toteuttaa myös liike- ja toimistotilana. Rakennusten rakennusoikeudet ja -alat on merkitty olemassa olevan tilanteen mukaisesti. Asuinrakennusten määrää ei lisätä. Jokaiselle tontille sallitaan yksi ympäristöön sopiva piharakennelma, jonka enimmäiskoko on 5 m<sup>2</sup>.

#### Kaava-alueet ja suojelumerkinnot

Osmonkulman kaava-alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Käpylän puutaloalueet ja Käärmetalo). Tonttien ympäristö säilytetään Osmonkulman aluekokonaisuuden osana. Alueen kaikki asuinrakennukset sekä vanha myymälärakennus suojellaan. Suojelua käsitellään tarkemmin korttelityypeittäin AO/s, A/s ja AL/s. Lisäksi Osmonkujan katutila määritellään kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokkaaksi ja pihaille annetaan suojelevia asemakaavamääräyksiä.

### Erillispientalojen korttelialue (AO/s)

Suurin osa Osmonkulman kaava-alueen asuinrakennuksista ja niiden pihatiloista määritellään erillispientalojen korttelialueeksi, joka on historiallisesti ja rakennustaiteellisesti huomattavan arvokas, ja jolla rakennukset pihapiireineen ja ympäristöineen säilytetään Osmonkulman aluekokonaisuuden osana. Korttelialueella rakennusten katonlappeisiin ei saa tehdä lapeikkunoita tai uusia kattolyhtyjä.

### Asuinrakennusten korttelialue (A/s)

Väinölänkadun varren paritalot pihapiireineen määritellään asuinrakennusten korttelialueeksi, joka on historiallisesti ja rakennustaiteellisesti huomattavan arvokas, ja jolla rakennukset pihapiireineen ja ympäristöineen säilytetään Osmokulman aluekokonaisuuden osana.

Korttelialueella rakennusten katonlappeisiin ei saa tehdä lapeikkunoita. Osaan Väinölänkadun paritaloista on tehty kattolyhtyjä pihan puoleisille katonlapeille. Jos korttelialueen paritaloihin lisätään kattolyhtyjä, tulee niiden olla kooltaan vähäisiä ja sijaita rakennuksen pihan puoleisella katonlapeella. Kattolyhdyistä on myös laadittava yhtenäinen suunnitelma.

### Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL/s).

Vanha myymälärakennus ja sen pihatila määritellään asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, joka on historiallisesti ja rakennustaiteellisesti huomattavan arvokas, ja jolla rakennukset pihapiireineen ja ympäristöineen säilytetään Osmonkulman aluekokonaisuuden osana. Myymälärakennuksen katonlappeisiin ei saa tehdä lapeikkunoita tai uusia kattolyhtyjä.

### Asuinrakennukset

Kaikki Osmonkulman kaava-alueen rakennukset ovat Martti Välikankaan suunnittelema. Rakennukset ovat erittäin hyvin säilyneitä, eikä alueella ole tehty sen arvoa heikentäviä toimenpiteitä. Osmonkulman kaikki asuinrakennukset sekä vanha myymälärakennus suojellaan merkinnällä sr-1.

Suojeltavat rakennukset määritellään rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokkaiksi rakennuksiksi. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Osmonkulman puutalojen alkuperäiset rakenteet, julkisivut, vesikatto, räystäät, ikkunat, ulko-ovet katoksineen, kuistit ja yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen tulee säilyttää, ja niiden tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Mikäli rakennusten rakennusosia joudutaan kuitenkin uusimaan, se tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteitä kunnioittaen ja alkuperäisiä yksityiskohtia ja materiaaleja noudattaen.

Rakennusten kellarikerrosten julkisivujen aukotus tulee olla ylempien kerrosten aukotukseen nähden alisteinen. Tämä tarkoittaa sitä, että jos kellarikerrokseen tarvitaan ikkunoita, tulee niiden olla mahdollisimman huomaamattomia ja kooltaan vähäisiä, jotta rakennuksen alkuperäinen ikkunasommitelma olisi edelleen selvästi pääosassa. Kellarikerroksen ikkunoiden sijainti julkisivussa tulee suunnitella tarkkaan.

Asuinrakennusten kellarikerrokseen ja ullakoille saa sijoittaa asumista palvelevia aputiloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

#### Piha-alueet

Osmonkulman kaava-alueen pihat on olennainen osa Osmonkulman arvokasta kokonaisuutta. Pihoilla on säilynyt paljon alkuperäisiä elementtejä, joiden säilyminen on pihatilojen miljöönsä kannalta olennaista. Pihat on perinteisesti aidattu pensasaidoin, matalin tukimuurein ja puusäleaidoin. Pihoilla on säilynyt alkuperäisiä sekä luonnonkivistä ladottuja että paikalla valetusta betonista muurattuja tukimuureja. Alkuperäisiä kasvilajeja on myös säilynyt pihoilla.

Asemakaavamääräykset suojelevat arvokkaat pihatilat ja ohjaavat pihatilojen säilyttävään kunnostamiseen. Asemakaavassa annetaan määräyksiä esimerkiksi tonttien aitaamisesta, maastonmuokkauksesta, pihojen pintamateriaaleista sekä piharakenteista. Jokaiselle tontille sallitaan yksi ympäristöön sopiva piharakennelma, jonka enimmäiskoko on 5 m<sup>2</sup>. Tavoitteena on, että pihojen alkuperäinen luonne säilyy tai palautetaan, mutta samalla pihat vastaavat nykyajan asumisen tarpeisiin.

#### Osmonkuja

Osmonkuja määritellään asemakaavan muutoksessa kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokkaaksi katutilaksi. Määräyksellä turvataan arvokkaan kaupunkitilan säilyminen.

## Pysäköinti

Osmonkulman kaava-alueella tulee suosia kadunvarsipysäköintiä. Katupysäköinti tukee ympäristön suojeluarvojen säilymistä. Korttelialueille annetaan määräyksiä autopaikkojen määrästä tonteilla, jotta alueen pihatilat säilyvät edelleen vehreinä. AO/s- ja AL/s-alueella tontille saa sijoittaa yhden autopaikan asuntoa kohden, kuitenkin enintään kaksi autopaikkaa tonttia kohden. A/s-alueella Väinöläkadun paritalojen tonteille saa sijoittaa yhden autopaikan tonttia kohden.

## Esteettömyys

Asemakaava-alue on rakennettu alue, jonka toteuttamisen ajankohtana ei esteettömyyttä ole juurikaan otettu huomioon. Ympäristön ja rakennusten huomattavien suojeluarvojen vuoksi esteettömyyttä parantavat toimenpiteet on tarkoin harkittava.

## Suojelukohteet

Kaavassa suojeltava alue sisältää Osmonkulman kulttuurihistoriallisesti rakennustaiteellisesti sekä kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokkaan kokonaisuuden. Kaavassa suojellaan Osmonkulman kokonaisuuteen kuuluvien rakennusten lisäksi alueen pihatilat.

## Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualaue on yhdyskuntateknisen huollon alueella.

## 5

### ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

#### Vaikutukset kaupunkikuvaan, rakennussuojeluun ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymiseen

Asemakaavan toteuttaminen turvaa Osmonkulman rakennusten, pihojen, kadunvarsien ja lähiympäristön muodostaman aluekokonaisuuden säilymisen ja korjaamisen niin, että alueen kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyvät ja vahvistuvat.

#### Vaikutukset asumisolosuhteisiin

Asemakaavan suojelumerkintöjen avulla edistetään rakennusten ja pihatilojen suojelua ja säilyttävää korjaamista alueella. Rakennuksen muutos- ja korjaustyöt on suunniteltava huolellisesti suojelutavoitteet



huomioon ottaen. Uusien tilojen rakentamista on ohjattu olemassa ole-  
viin rakennuksiin ullakko- ja kellarikerrosta hyväksi käyttäen.

Asumisterveyden ja -turvallisuuden vaatimia korjaus- ja muutostöitä  
voidaan hyvällä suunnittelulla tehdä suojelumääräyksiä noudattaen.

Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta muutoksia alueen liikenteeseen  
eikä sillä ole suuria vaikutuksia pysäköinnin järjestämiseen.

## 6

### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

#### Korjauskortit

Tämän selostuksen liitteenä on korjauskorttien muodossa oleva Os-  
monkulman korjaustapaohje. Korjauskorttien tarkoituksena on tukea  
alueen rakennusten ja pihojen korjaamista asemakaavan suojelutavoit-  
teiden mukaisesti. Korjauskortit on suunnattu alueen asukkaille, kor-  
jaustöiden suunnittelijoille ja toteuttajille, pihasuunnittelijoille ja -raken-  
tajille sekä rakennusvalvontaviranomaisille. Korjauskortit on laadittu  
kaupunkisuunnitteluviraston toimesta.

## 7

### SUUNNITTELUN VAIHEET

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

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston ase-  
makaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arvi-  
ointisuunnitelma (918-00/10, päivätty 28.1.2010, korjattu 4.2.2010).  
Osallisille pidettiin keskustelutilaisuus 16.2.2010. Tässä vaiheessa saa-  
dut suulliset mielipiteet sekä yksi kirjallinen mielipide on otettu kaavoi-  
tustyössä huomioon.

Aloitusvaiheen jälkeen hankerajausta on muutettu siten, että Olympia-  
kylän hanke on edennyt omana kaavahankkeenaan ja Osmonkulman  
alue on oma kaavahankkeensa.

Kaavoituksen jatkumisesta Osmonkulmassa on ilmoitettu osallisille  
kaupunkisuunnitteluviraston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin muutettu  
osallistumis- ja arviointisuunnitelma (1181-00/14, päivätty 10.10.2014).  
Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2013 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Muutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä info- ja näyttelykeskus Laiturilla, Käpylän kirjastossa, kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin internet-sivuilla 27.10.–17.11.2014. Nähtävilläoloaikana järjestettiin kaavapäivystys Osmonkulman alueella 5.11.2014.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviraston kanssa. Kaavahanketta on käsitelty Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa pidetyssä neuvottelussa.

Museovirasto ilmoitti, että Museoviraston ja Helsingin kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti lausunnon asemakaavan muutoksesta antaa Helsingin kaupunginmuseo. Kaupunginmuseo otti kantaa asemakaavan muutosluonnoksen suojelumerkintään. Kannanoton johdosta asemakaavan muutokseen ei ole tehty muutoksia. Rakennusvirasto otti kantaa asemakaavan selostusluonnokseen ja kaava-asiakirjojen lisäämiseen Ahjo-järjestelmään. Kannanoton johdosta selostusluonnosta on tarkistettu.

#### Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 4 mielipidettä. Ensimmäisestä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yksi kirjallinen mielipide liittyen Osmonkulman alueeseen. Muutetusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavan muutosluonnoksesta saatiin kirjeitse kolme mielipidettä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuuksissa ja puhelimitse.

Saaduissa kommentteissa on pidetty hyvänä asiana sitä, että Osmonkulman alue suojellaan. Mielipiteissä on esitetty toiveita sekä piharakennuksien sallimisesta että kieltämisestä. Lisäksi mielipiteissä on esitetty Osmonkujan rauhoittamista liikenteeltä ja uusien piharakenteiden kieltämistä alueella.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että asemakaavan muutosehdotuksessa pihilla sallitaan kaavakarttaan merkityillä vyöhykkeillä pienet, maksimissaan 5 m<sup>2</sup> kokoiset piharakennukset. Lisäksi piha-alueita koskevia määräyksiä on tarkennettu ja tiukennettu siten, että uusia ympäristöön vieraita piharakenteita ei sallita pihilla.

Osmonkuja on määritelty kaavassa kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokkaaksi katutilaksi.

Lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 5.5.–3.6.2015.

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

Rakennusvalvontaviraston lausunnossa esitettiin, että piharakennelman korkeutta tulisi vielä harkita. Lisäksi esitettiin pientä tarkistusta korjauskortteihin. Pelastuslautakunnan lausunnossa todettiin, ettei asemakaava saa vaikeuttaa pelastustöitä tai estää turvallisuuteen liittyvien opasteiden tai rakenteiden sijoittamista alueelle tai rakennusten kaistoille.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnossa todettiin, että asemakaavaehdotus ottaa huomioon ansiokkaasti rakennetun kulttuuriympäristön arvot.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Asemakaavan muutosehdotuksen selostusta on korjauskorttien osalta tarkistettu rakennusvalvontaviraston lausunnon johdosta.

Lisäksi kaavaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

## 8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 17.3.2015 ja se päätti esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä ja sen nähtäville asettamista.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 22.10.2015 muuttanut asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 22.10.2015

Olavi Veltheim

# KÄPYLÄ, OSMONKULMA ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

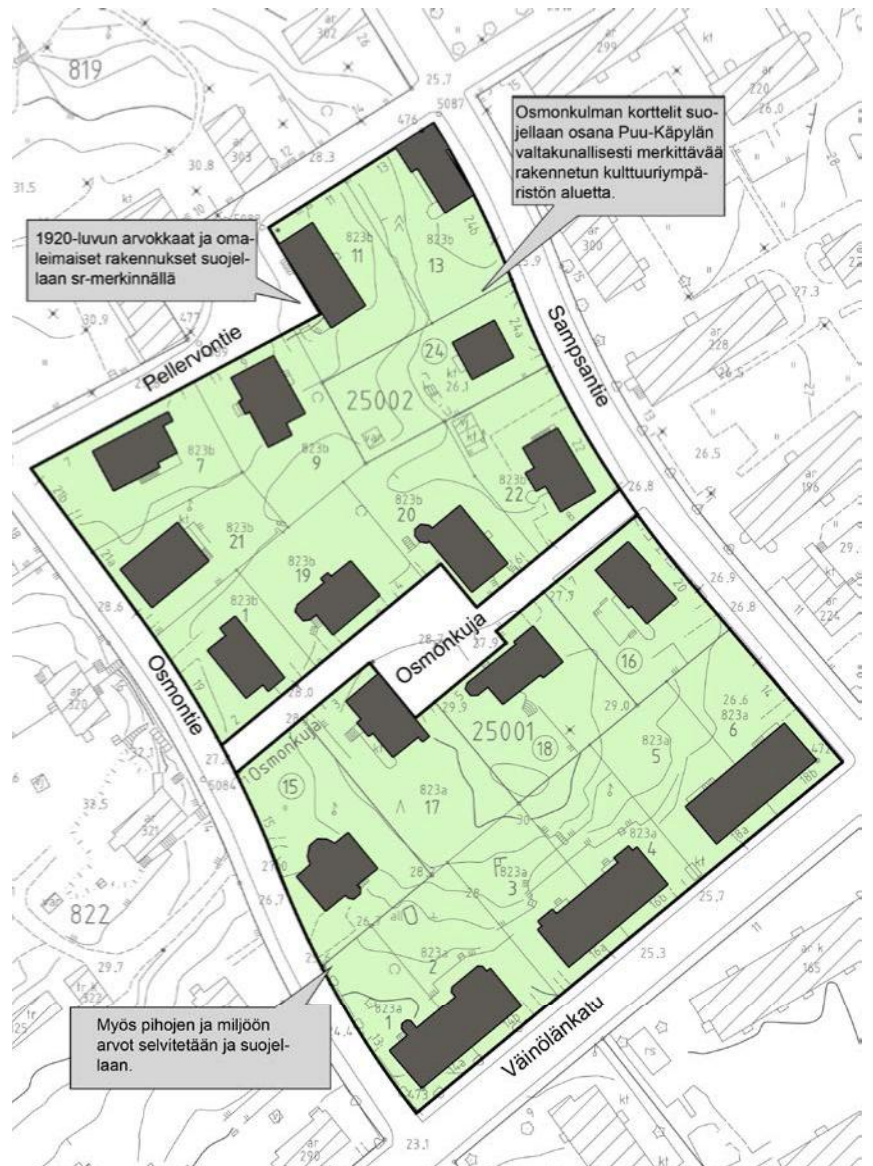
Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa 28.1.2010 (korjattu 4.2.2010) päivätyn suunnitelman Oas 918-00/10

## Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Osmonkulman puutalokortteleita Puu-Käpylässä (korttelit 25001 ja 25002). Lisäksi alueeseen kuuluu katualue (Osmonkujat). Asemakaavan muutosalueetta rajaavat Pellervontie, Sampsantie, Väinöläkatu ja Osmontie.

## Nykytilanne

Osmonkulman suunnittelu käynnistyi Puu-Käpylä yhteispihallisten kortteleiden rakentamisen loppuvaiheessa omakotirakennushankkeena. Rakennusten piirustukset laati Martti Välikangas. Vaikka alueen rakennukset eroavatkin Käpylä muusta standardirakenteisiin perustuvasta rakennuskannasta vapaamman muotoilunsa vuoksi, on tyyli silti yhdenmukainen. Rakennusten klassisesta arkkitehtuurista tutut yksityiskohdat toistavat muualla Puu-Käpylässä käytettyjä aiheita. Osmonkujan korttelit ovat erittäin hyvin säilyneet. Asuinrakennuksia ei ole purettu eikä alueella ole tehty sen arvoa heikentäviä olennaisia muutoksia.





## Mitä alueelle suunnitellaan

Alueen rakennukset ja ympäristö suojellaan osana Puu-Käpylän kulttuurihistoriallisesti arvokasta aluetta. Tavoitteena on, että kortteleiden merkittävät historialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset ominaispiirteet ja arvot säilyvät. Asuinrakennusten määrää ei lisätä.

## Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

## Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa alueen.

## Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1937 korttelialueet on osoitettu asuinrakennusten tonteiksi, joista suurimmalle osalle on osoitettu rakennusala enintään 2-kerroksisia rakennuksia varten. Kussakin rakennuksessa saa olla enintään kaksi asuntoa, eikä niihin saa sijoittaa liikehuoneita. Lopuilla tonteista on kaavassa osoitettu rakennusala enintään 2-kerroksisia rakennuksia varten. Näillä tonteilla liikehuoneiden sijoittamista rakennuksiin ei ole kielletty. Voimassa oleva asemakaava on vanhentunut alueen suojelutavoitteiden näkökulmasta.

Yleiskaava 2002:ssa alue on pientalovaltaista aluetta (asuminen). Lisäksi alue on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta, jota tulee kehittää siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

## Muut suunnitelmat ja päätökset

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten.

Alue sisältyy Museoviraston valtakunnalliseen inventointiin valtakunnallisesti merkittävistä rakennetuista kulttuuriympäristöistä (RKY 2009).

## Tehdyt selvitykset

Suunnittelualueetta koskevia selvityksiä:

- Alue kuuluu kantakaupungin rakennuskulttuuri-inventointiin 1993 (HKM)

## Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan, asumisolosuhteisiin, rakennussuojeluun ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymiseen kaavan valmistelun yhteydessä.

## Kaavan valmisteluun osallistuminen

Kaavan aloitusvaiheessa lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 28.1.2010, korjattu 4.2.2010) ja pidettiin keskustelutilaisuus 16.2.2010. Tässä vaiheessa saadut mielipiteet otetaan jatkosakin huomioon. Aloitusvaiheen jälkeen hankerajausta on muutettu siten, että Olympiakylän ja Kisakylän hankkeet ovat edenneet omina kaavahankkeinaan ja Osmonkulman alue on oma kaavahankkeensa. Tämän vuoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on täydennetty.





Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä **27.10.–17.11.:**

- Käpylän kirjastossa, Väinölänkatu 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 "Ajankohtaiset kaavat/Nähtävänä nyt").

Kaavan valmistelija on tavattavissa 5.11. klo 13-17 Osmonkulman alueella. Tapaamisajat varataan kaavan valmistelijalta Marjaana Yläjäaskelta.

Kaavan valmistelija on tavattavissa myös kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 17.11.2014** 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

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 kau-

punkisuunnittelulautakunnalle keväällä 2015.

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

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

### Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

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

### 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)





- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa "Ajankohtaiset kaavat/Nähtävänä nyt")
- Helsingin kaavoituskatsauksessa.

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)

arkkitehti Riitta Salastie  
puhelin 310 37 218  
sähköposti [riitta.salastie\(a\)hel.fi](mailto:riitta.salastie(a)hel.fi)

maisema-arkkitehti Maria Karisto  
puhelin 310 37 211  
sähköposti [maria.karisto@hel.fi](mailto:maria.karisto@hel.fi)





# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	20.01.2015
Kaavan nimi	25. kaupunginosa (Käpylä) Puu-Käpylä, Osmonkulma		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	28.01.2010
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112335
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,1652	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,1652

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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> +/-]
Yhteensä	1,1652	100,0	3450	0,30		
A yhteensä	1,0778	92,5	3450	0,32		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0874	7,5				
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			17	3450

## Alamerkinntät

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>1,1652</b>	<b>100,0</b>	<b>3450</b>	<b>0,30</b>		
<b>A yhteensä</b>	1,0778	92,5	3450	0,32		
A/s	0,3607	33,5	720	0,20		
AL/s	0,0643	6,0	285	0,44		
AO/s	0,6528	60,6	2445	0,37		
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,0874	7,5				
Kadut	0,0874	100,0				
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

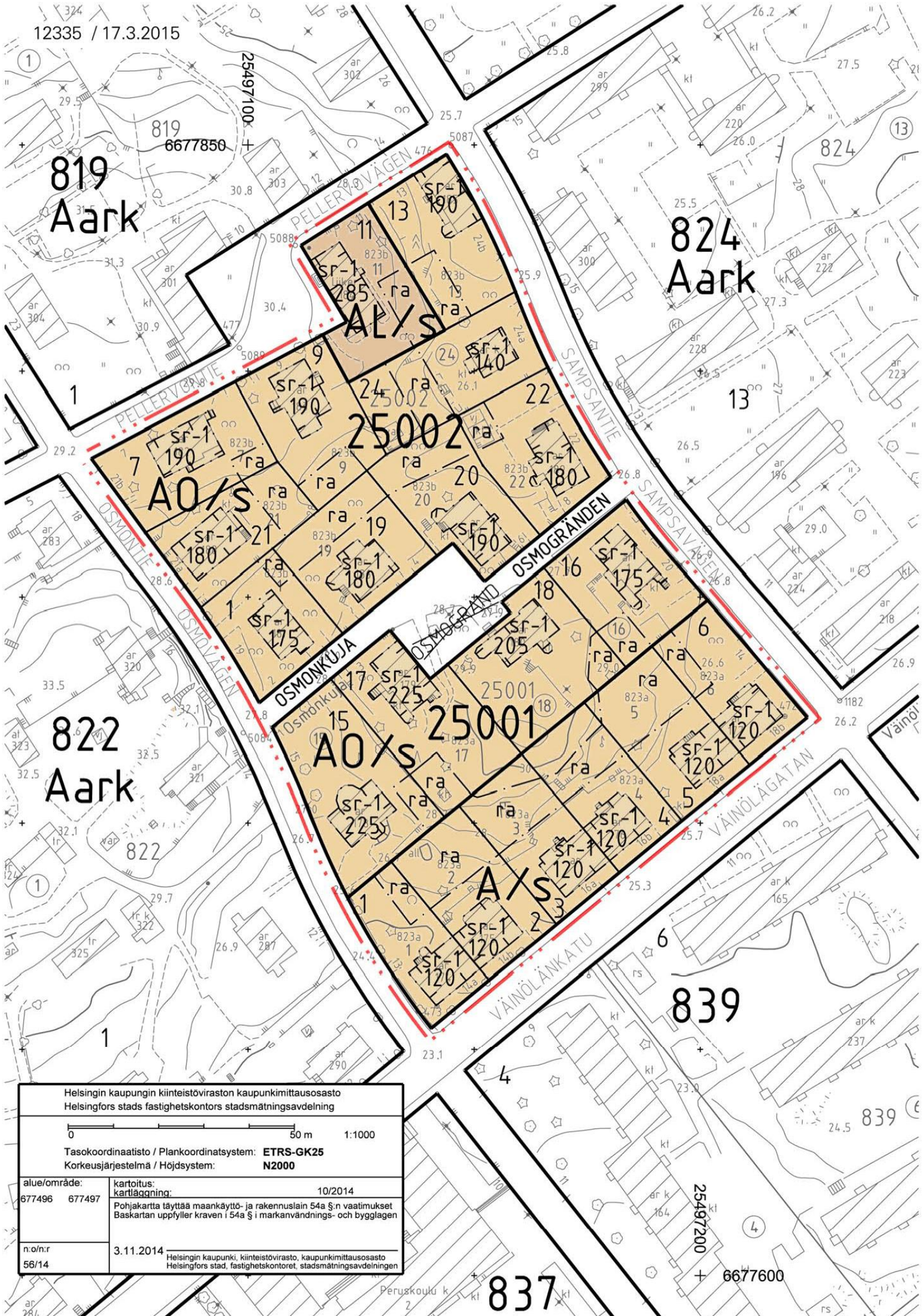
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>			<b>17</b>	<b>3450</b>
Asemakaava			17	3450



**ILMAKUVA**  
Kaava-alueen nro 12335 rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Kantakaupunkitoimisto





819  
Aark

824  
Aark

822  
Aark

839

837

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning	
0 50 m 1:1000	
Tasokoordinaatisto / Plankoordinatsystem: <b>ETRS-GK25</b> Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: <b>N2000</b>	
alue/område: 677496 677497	kartoitus: karttiagning: 10/2014
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset Baskartan uppfyller kraven i 54a § i markanvändnings- och bygglagen	
n.o/n.r 56/14	3.11.2014 Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, kaupunkimittausosasto Helsingfors stad, fastighetskontoret, stadsmättningsavdelningen

25497200

6677600

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

**AO/s** Erillispientalojen korttelialue, joka on historiallisesti ja rakennustaiteellisesti huomattavan arvokas, ja jolla rakennukset pihapiireineen ja ympäristöineen säilytetään Osmonkulman aluekokonaisuuden osana.

**A/s** Asuinrakennusten korttelialue, joka on historiallisesti ja rakennustaiteellisesti huomattavan arvokas, ja jolla rakennukset pihapiireineen ja ympäristöineen säilytetään Osmonkulman aluekokonaisuuden osana.

**AL/s** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, joka on historiallisesti ja rakennustaiteellisesti huomattavan arvokas, ja jolla rakennukset pihapiireineen ja ympäristöineen säilytetään Osmonkulman aluekokonaisuuden osana.

— ··· — 2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

———— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

— · — Osa-alueen raja.

— x — x — Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

———— Ohjeellinen tontinraja

**25001** Korttelin numero.

20 Ohjeellinen tontin numero.

———— Katu.

OSMONKUJA Kadun nimi

120 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Asuinrakennuksen kellarikerrokseen ja ullakolle saa sijoittaa asumista palvelevia aputiloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

**ra** Rakennusala, jolle saa sijoittaa piharakennelman, jonka enimmäiskoko on 5 m<sup>2</sup>.

### RAKENNUSSUOJELU

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

**Sr-1** Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Rakennuksen alkuperäiset rakenteet, julkisivut, vesikatto, räystäät, ikkunat, ulko-ovet kaotoksineen, kuistit ja yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen tulee säilyttää, ja niiden tulee olla korjaustöiden lähtökohtana.

Mikäli rakennusosia joudutaan uusimaan, se tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteitä kunnioittaen ja alkuperäisiä yksityiskohtia ja materiaaleja noudattaen.

Kellarikerroksen julkisivujen aukotus tulee olla ylempien kerrosten aukotukseen nähden alisteinen.

AO/s ja AL/s -alueella:  
Rakennuksen katonlappeisiin ei saa tehdä lapeikkunoita tai uusia kattolyhtyjä.

A/s-alueella:  
Rakennuksen katonlappeisiin ei saa tehdä lapeikkunoita.

Kattolyhdyn tulee olla kooltaan vähäinen ja sen tulee sijaita rakennuksen pihan puoleisella katonlappeella. Kattolyhdyistä on laadittava yhtenäinen suunnitelma.

### PIHA-ALUEET

Alueen pihamiljööön vehreä luonne tulee säilyttää. Kaupunkikuvallisesti ja ympäristökokonaisuuden kannalta arvokas puusto ja muut istutukset tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa siten, että puuston ja istutusten kaupunkikuvallinen arvo säilyy.

Piha-alueet tulee rakentaa tai kunnostaa ympäristöön ja alueen kulttuurihistoriaan sopivia materiaaleja, kasvilajeja ja piharakenteita käyttäen.

Alkuperäiset pihamuurit, aidat, portaat ja muut piharakenteet yksityiskohtineen tulee säilyttää ja korjata säilyttäen.

Kadun tai aukion puoleiset tontin rajat on aidattava enintään 1,5 metriä korkealla pensasaidalla tai enintään metrin korkuisella peitto-maalatulla pystyusäleaidalla tai enintään puoli metriä korkealla tukimuurilla. Tukimuri tulee olla tehty luonnonkivistä tai paikalla valetusta betonista. Sisäänkäynnin tontille voi rajata puisella tai metallisella portilla.

Tonteilla ja tonttien välisillä rajoilla saa tarvittaessa käyttää enintään 1,5 metrin korkuista pensasaitaa.

Pihan pintamateriaaleina tulee suosia nurmi-, kivituhka- ja sorapintaa. Pieniä alueita voi kivetä luonnonkivellä tai betonilaatoilla. (Betoni-kiveä ei saa käyttää.)

Hulevedet tulee käsitellä tontilla.

Tonttien maastonmuokkauksessa lähtökohtana tulee olla alkuperäisten maastonpengerrysten säilyttäminen ja palauttaminen. Muutoin maanpinnan korkeuksia tontilla saa muuttaa vain pakottavista syistä.

Tontille saa sijoittaa kaavakarttaan merkitylle rakennusalueelle yhden ympäristöön sopivan piharakennelman (kasvihuone, huvimaja, pihavaja tai leikkimökki). Piharakennelman koko saa olla rakennusjärjestyksestä poiketen enintään 5 m<sup>2</sup> ja sen vesikatkon ylimmän kohdan korkeus maanpinnasta saa olla enintään 2,8 metriä.

Jäteastiat saa tarvittaessa sijoittaa jäteaitaukseen, jota ei saa kattaa. Jäteastiat tai jäteaitaus tulee ympäröidä istutuksin.

Tontilla saa olla yksi ajoneuvoliittymä. Ajoneuvoliittymän leveys saa suurimmillaan olla noin 3,5 metriä. Sisäänajoaukkoa suunniteltaessa on olemassa olevat pensasaidat ja porttipuut pyrittävä säilyttämään ja käytettävä hyväksi olemassa olevia ajoaukkoja. Osmonkujan kaupunkikuvallisesti arvokas katutila tulee ottaa huomioon sisäänajoaukkoa suunniteltaessa.

#### **PYSÄKÖINTI**

Kaava-alueella tulee suosia kadunvarsi-pysäköintiä.

AO/s- ja AL/s-alueella:

Tontille saa sijoittaa yhden autopaikan asuntoa kohden, kuitenkin enintään kaksi autoa paikkaa tonttia kohden.

A/s-alueella:

Tontille saa sijoittaa yhden autopaikan.

#### **MUUTA**

Osmonkuja on kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas katutila.

Tällä asemakaava-alueella on laadittava erillinen tonttijako.














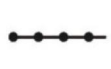




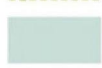













## HAVAINNEKUVA

25. kaupunginosa Käpylä, Osmonkulma

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Kantakaupunkitoimisto 17.3.2015





	Taajamatoimintojen alue		EP/u Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttö-tarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutus-toiminta		Päärata		Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
	Keskustatoimintojen alue		EN/EJ Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue		Yhdysrata		Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännös
			ET Yhdyskuntateknisen huollon alue		Liikennetunneli		UNESCO:n maailmanperintökohde
	Virkistysalue		Satama		Laivaväylä		Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus
	Viheryhteystarve		Moottoriväylä		Veneväylä		Kunnan raja
	Luonnonsuojelualue		Valtatie / kantatie		400 kV voimalinja		
	Puolustusvoimien alue		Eritasoliittymä		Maakaasun runkoputki		
					Raakavesitunneli		
					Jätevesitunneli		
					Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue		

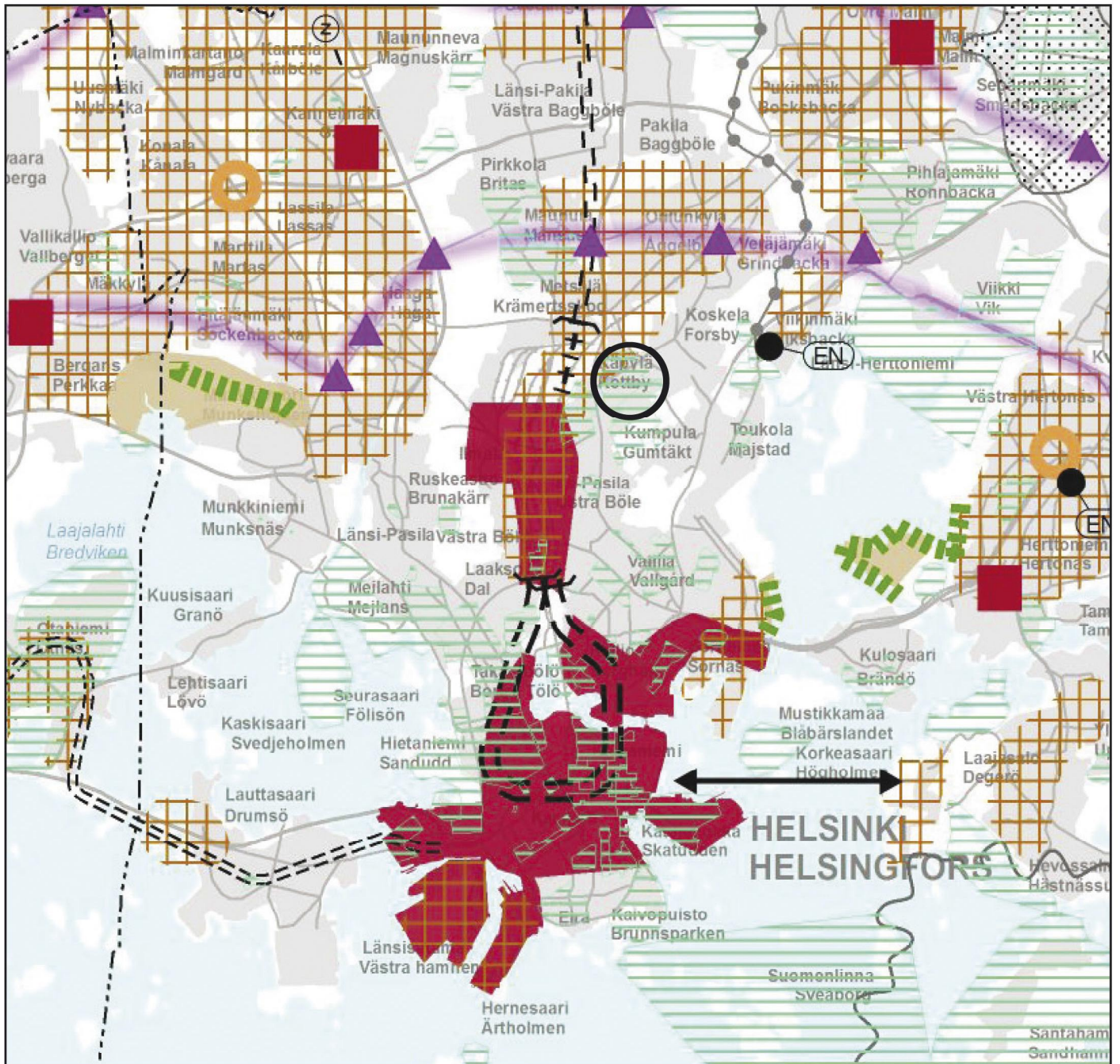






















**Ote maakuntakaavasta**  
25. kaupunginosa Käpylä, Osmonkulma

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Kantakaupunkitoimisto







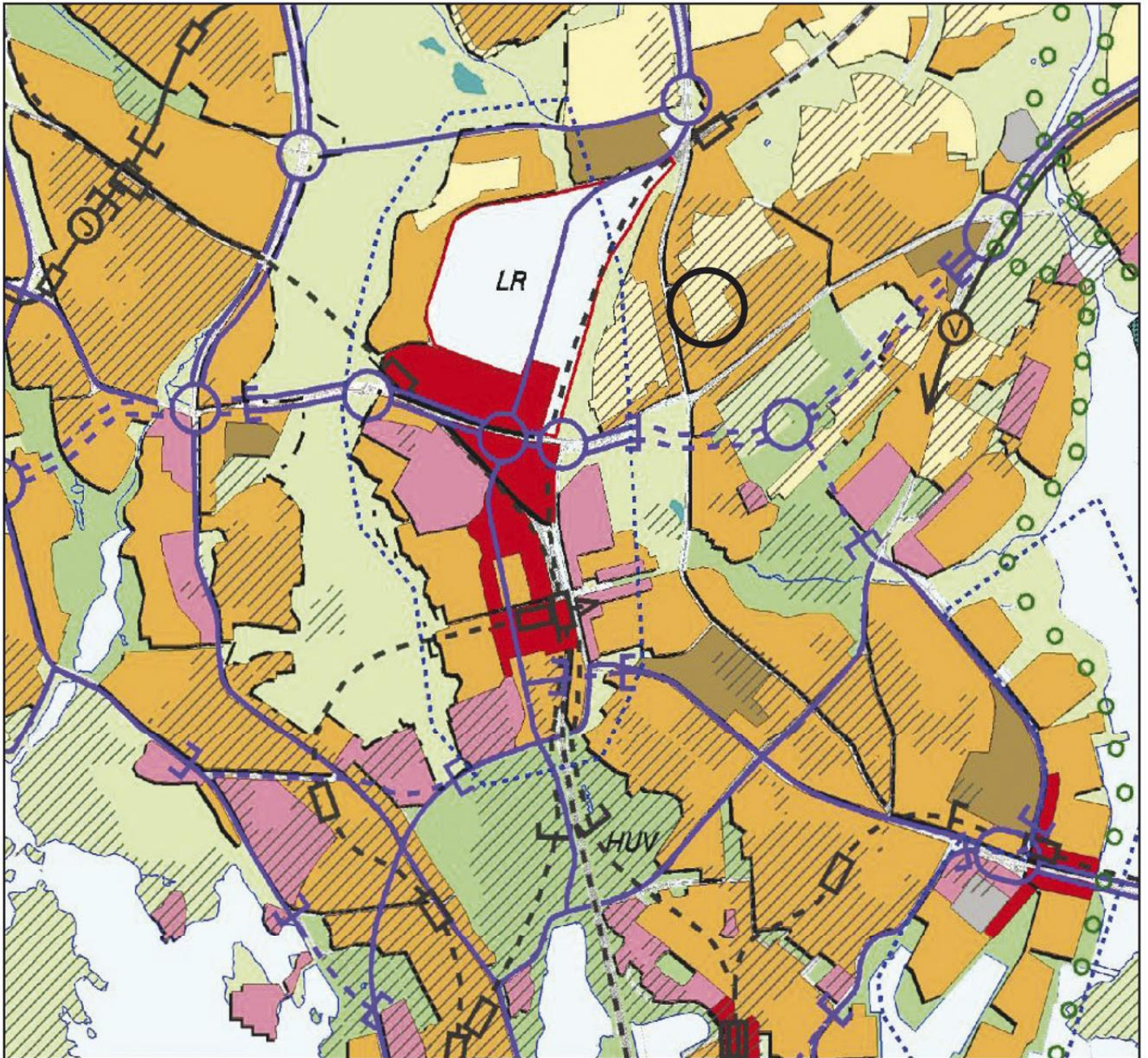
- |   |  |  |
|---|--|--|
|  Taajamatoimintojen alue   |  Päärata  |  Energiahuollon alue  |
|  Tiivistettävä alue  |  Liikennetunneli  |  Lentomelualue M (L <sub>Aeq</sub> 7,22 Yli 55 db)  |
|  Keskustatoimintojen alue, valtakunnan keskus  |  Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus   |  Puolustusvoimien 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 käyttötarkoituks on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta |  Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli                                       |  |



**Ote 2. vaihemaakuntakaavasta**  
25. kaupunginosa Käpylä, Osmonkulma

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Kantakaupunkitoimisto





- KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE
- KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA
- T* Toimilievältaisena kehitettävä alue.
- PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN
- HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE
- TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/ TOIMISTOSATAMA
- TEKNISEN HUOLLON ALUE
- KAUPUNKIPUISTO
- HUV* Ympärivuotuisena työväluueena kehitettävä alue. *EA* Ekoesimisen kokeilualue.

- VIRKISTYSALUE
- Helsinki-puistona kehitettävä alue.
- LR* LIIKENNEALUE
- LS* SATAMA-ALUE
- SOTILASALUE
- (A)* Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.
- LUONNONSUOJELUALUE
- KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS- TAITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KANNALTA MERKITTÄVÄ ALUE
- MAAILMANPERINTÖKOHDE

- VESIALUE
- KESKUSPUISTON ALUE
- SUUNNITTELUALUE
- SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RÄTKÄISTÄÄN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA
- MOOTTORIKATU
- PÄÄKATU
- METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN
- JOUKKOJÄRJESTELMÄN KEHÄMÄINEN RUNKO- LINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai reititiet)
- PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS
- VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS
- KÄVELYKESKUSTA



Ote yleiskaava 2002:sta  
25. kaupunginosa Käpylä, Osmonkulma

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Kantakaupunkitoimisto





Ote aiantasa-asemakaavasta

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
 Asemakaavaosasto  
 Kantakaupunkitoimisto





# OSMONKULMA PUU-KÄPYLÄ

SUOJELULIITE  
ALUEEN RAKENNUKSET  
JA YMPÄRISTÖ



# RAKENNUKSET

## Osmonkulma osana Puu-Käpylää

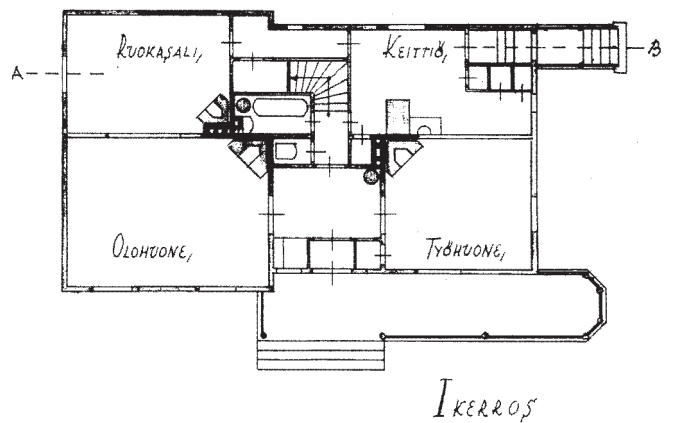
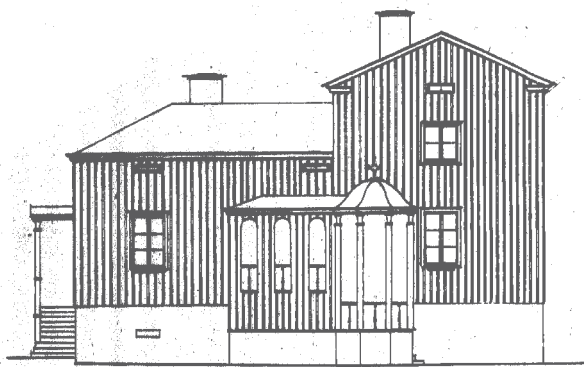
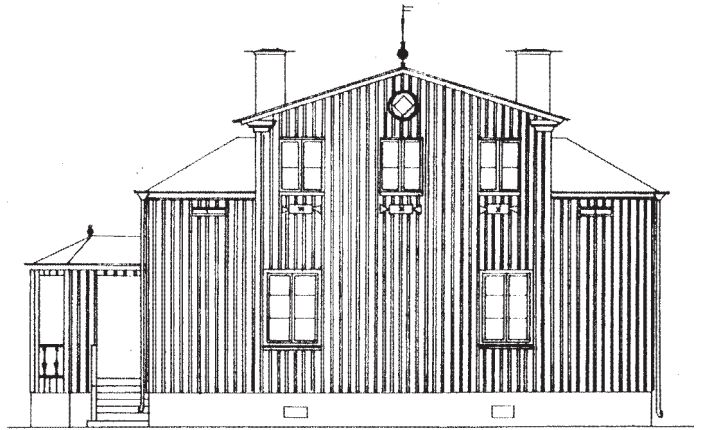
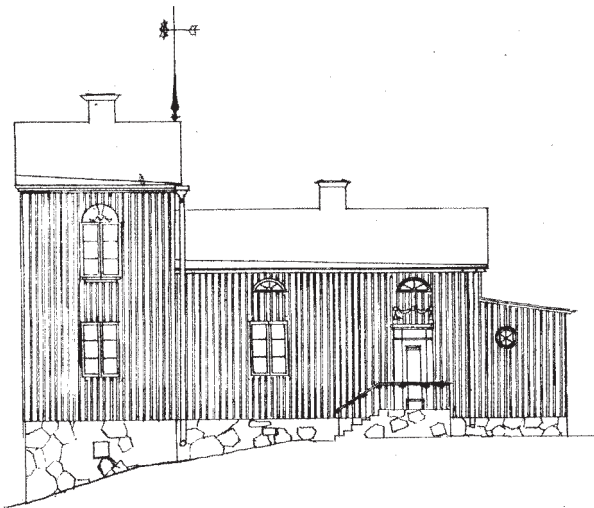
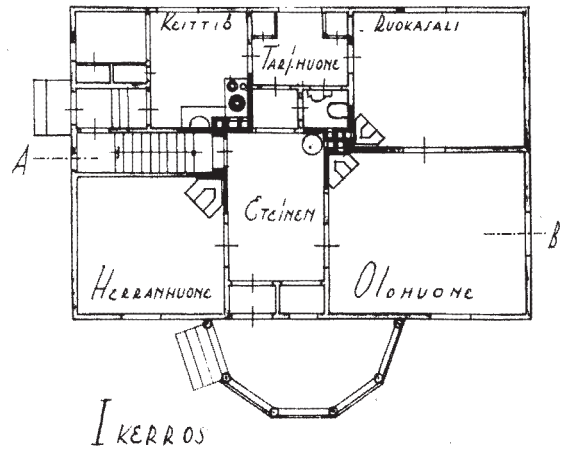
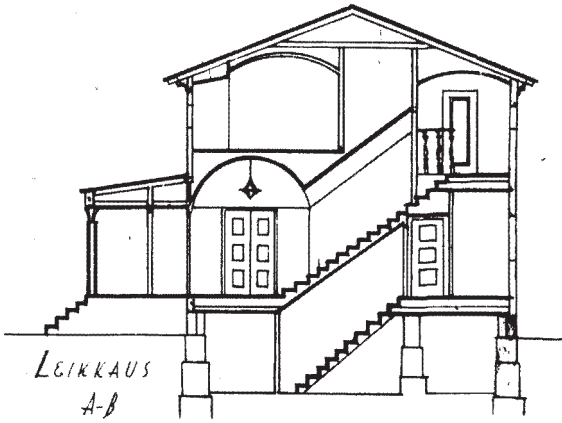
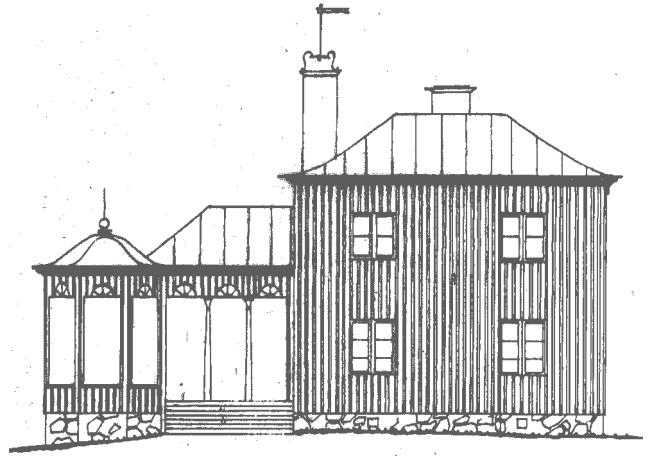
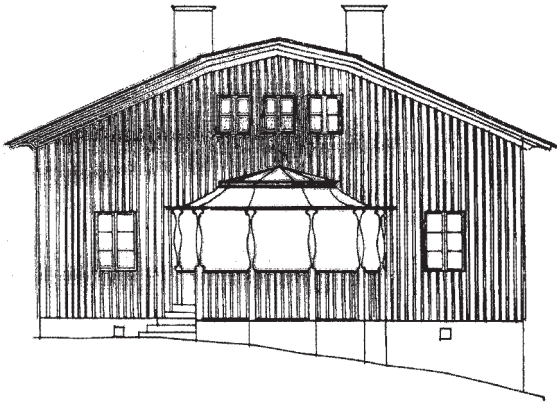
Osmonkulman korttelit kuuluvat osaksi Puu-Käpylää, joka on keskeinen kohde suomalaisen sosiaalisen asuntotuotannon, asuinalueiden asemakaavoituksen ja asuntosuunnittelun sekä -rakentamisen historiassa. Se edustaa rakennustaiteellisesti ja sosiaalisesti ensiluokkaista työväestön asuinalueetta, jossa yhdistyvät englantilainen puutarhakaupunki-ideologia ja suomalainen puukaupunkiperinne. Alue on toteutunut arkkitehdit Birger Brunilan ja Otto-livari Meurmanin 1920 valmistuneen järjestelyehdotuksen mukaan. Alueen arkkitehdiksi kutsuttiin Martti Välikangas, joka ratkaisi mm. talojen sijoittelun maastoon. 1920-luvun kaupunkisuunnittelun ihanteisiin kuulunut yhtenäinen kaupunkikuva toteutuu alueella vielä tänäkin päivänä.

## Osmonkulman rakentaminen

Osmonkulman suunnittelu käynnistyi Puu-Käpylän yhteispihällisten kortteleiden rakentamisen loppuvaiheessa omakotirakennushankkeena. Silloisen korttelin 823 rakentamiseksi perustettiin Osmo-Käpylä-niminen osakeyhtiö, joka hoiti rakennuttamisen keskitetysti. Yhtiössä Helsingin kaupunkia edustivat Akseli Toivonen ja Arnold Eriksson. Kaikkien asuntojen pohjapinta-ala päätettiin rakentaa osakeyhtiön toimesta 120 m<sup>2</sup>:n suuruisena, jonka lisäksi kukin osakas saisi rakentaa toisen kerroksen omaan laskuunsa makunsa ja tarpeidensa mukaisesti. Asuinrakennusten korkeus rajoitettiin enintään kaksikerroksiseksi ja kahdeksan metriseksi. Rakennuksiin tehtiin heti rakennusvaiheessa wc- ja kylpyhuone-tilat. Korttelien rakennusmääräyksien mukaan talojen kivijalan piti kohota vähintään puoli metriä maanpinnan yläpuolelle ja kellariin sai sijoittaa ikkunallisen pesutuvan. Rakennusten valmistuttua luovutti yhtiö talot osakkaille ja sen haltuun jäi vain yhteinen sauna- ja pesutuparakennus. Myöhemmin tämäkin rakennus on otettu asuinkäyttöön. Kaupungin tonttivuokra alueella poikkesi alusta alkaen muiden Puu-Käpylän tonttien vuokrasta ollen tavanomaista suurempi. Kenties myös siitä johtuen Osmonkujan kortteleita kutsuttiin "miljonäärikortteliksi".

## Osmonkulman arkkitehtuuri

On sanottu, että Osmonkulman rakennuksissa Martti Välikangas paljasti itsestään toisenlaisen puolen suunnittelijana. Toisin kun muualla Puu-Käpylässä, Osmonkulman rakennusmassojen ryhmittely oli rohkeaa ja epäsovinnasta. Klassismin yleiset ideat saivat persoonallisen toteutuksen Osmonkulmassa. Joissakin julkisivuissa saattoi nähdä silmät, toisissa epäsymmetrisistä kappaleista oli koottu symmetrinen kokonaisuus. Osmonkulmassa on nähtävissä erikoisuuksina muun muassa kepeä kiinalainen pagodikatto ja epätavallisen raskaat räystäslisät. Välikangas käytti rakennuksissa klassismin koristeaiheita muodostaen rikkaan kokoelman yksityiskohtia. Rakennusten väriytyksessä saattoi talonpoikaisen perinteen mukaan olla punamultaa tai keltamultaa tai vailla perinnettä vihreää tai sinistä öljymaalia. Osmonkulman rakennusten arkkitehtuuria on luonnehdittu kekseliääksi ja taidokkaaksi rakennustaiteeksi. Vaikka alueen rakennukset eroavatkin Käpylän muusta standardirakenteisiin perustuvasta rakennuskannasta vapaamman muotoilunsa vuoksi, on tyyli silti yhdenmukainen. Rakennusten klassisesta arkkitehtuurista tutut yksityiskohdat toistavat muualla Puu-Käpylässä käytettyjä aiheita.





Osmonkulman asemakaava vuodelta 1937



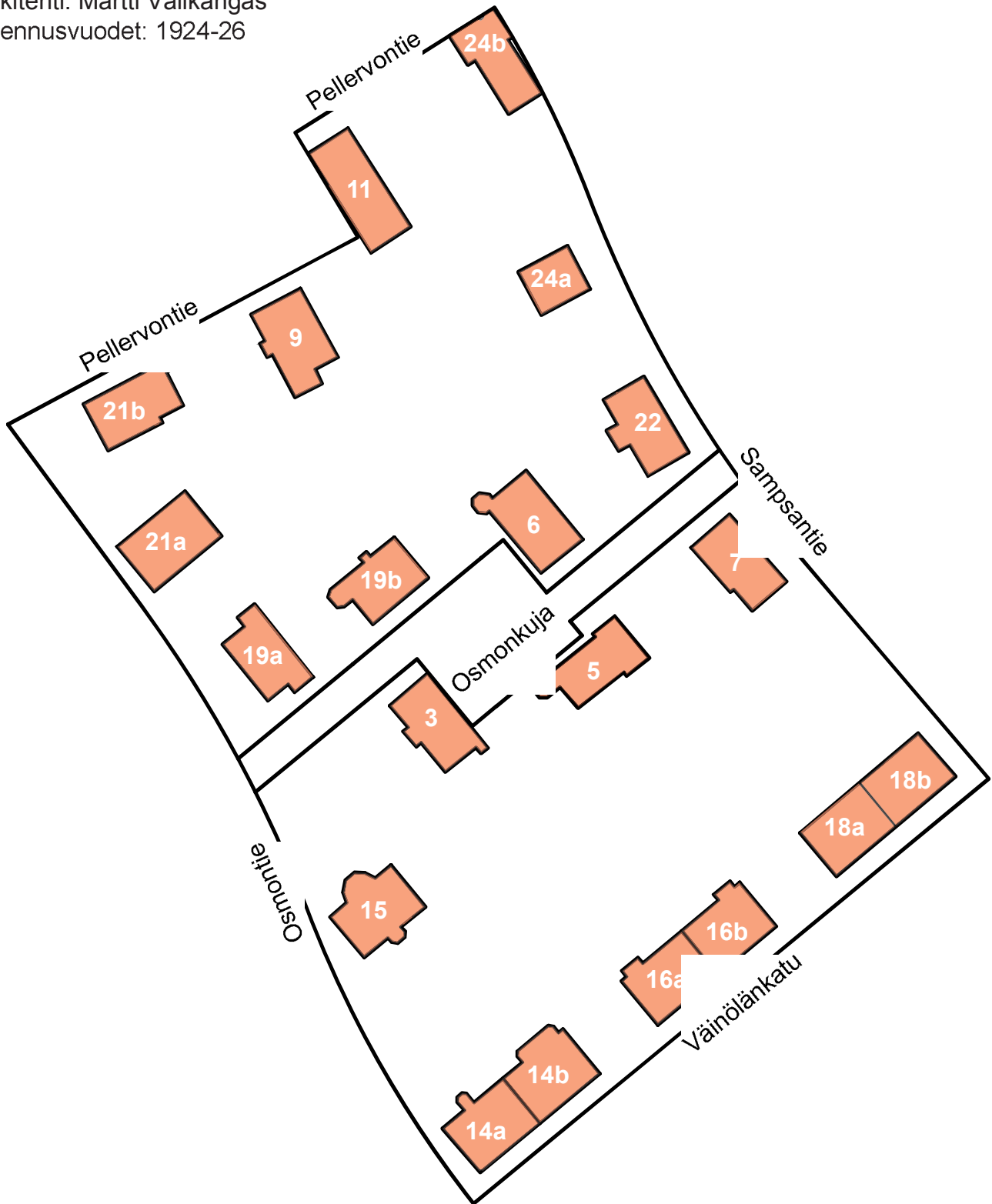
Osmonkulman ilmakekuva vuodelta 2012



# RAKENNUKSET

## Osmonkulma "miljonäärikorttelit"

17 rakennusta Puu-Käpylässä  
arkkitehti: Martti Välikangas  
rakennusvuodet: 1924-26



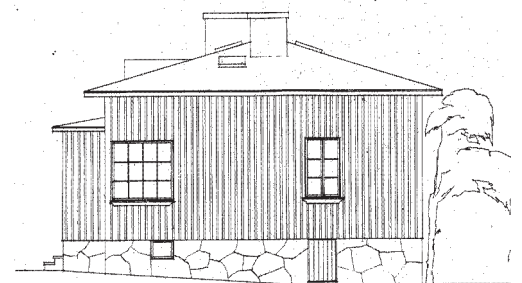
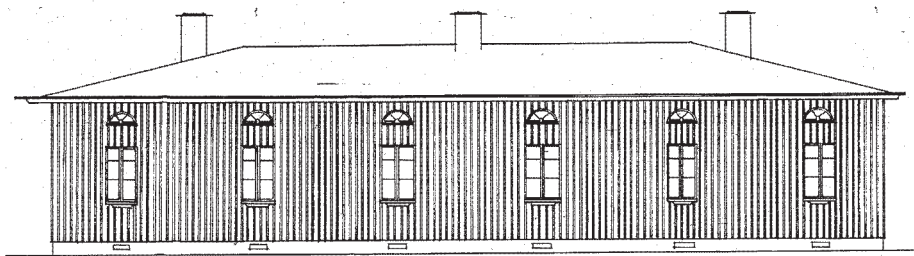
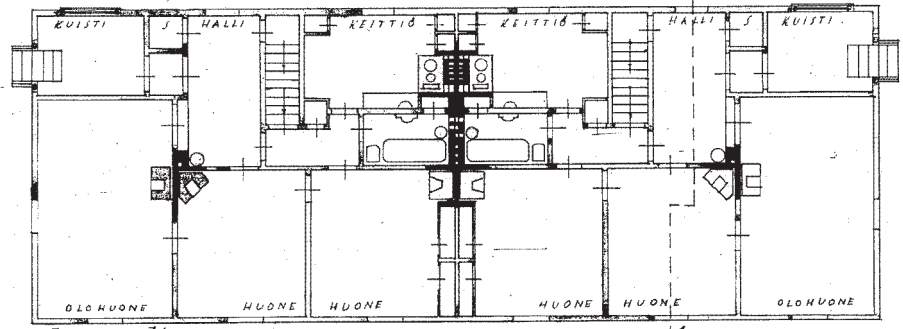
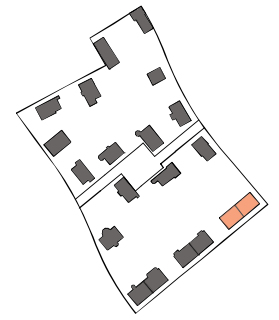
SUOJELULIITE  
Osmonkulmat rakennukset ja  
ympäristö  
Liite kaavaan Käpylä, Osmonkulma

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Kantakaupunkitoimisto  
Hertta Ahvenainen



# Väinölänkatu 18a ja 18b

arkkitehti: Martti Välikangas  
rakennusvuosi: 1925



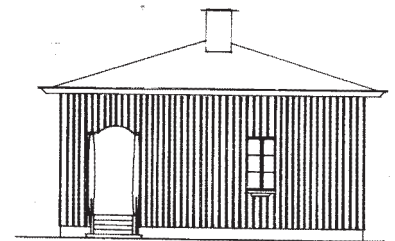
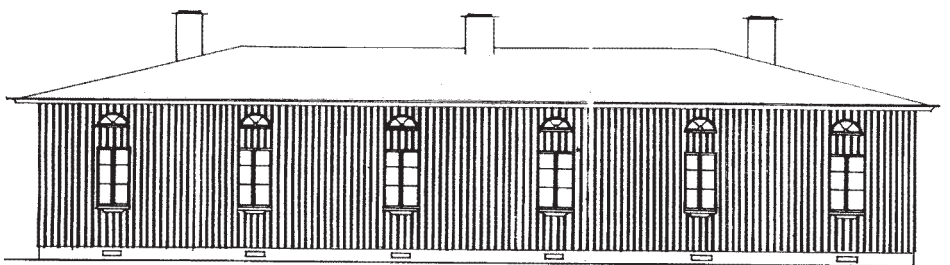
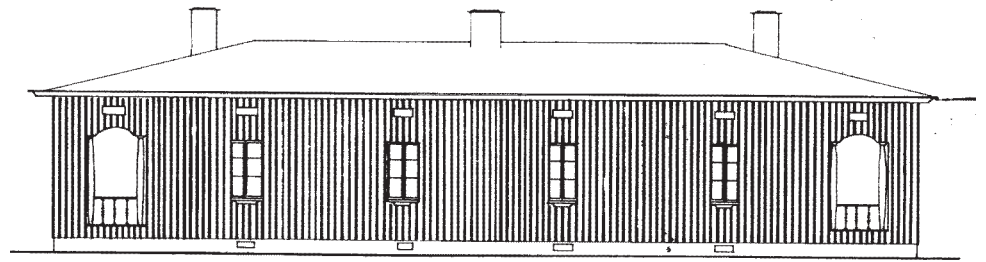
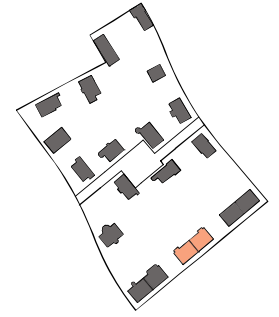
SUOJELULIITE  
Osmonkulmat rakennukset ja  
ympäristö  
Liite kaavaan Käpylä, Osmonkulma

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Kantakaupunkitoimisto  
Hertta Ahvenainen



# Väinölänkatu 16a ja 16b

arkkitehti: Martti Välikangas  
rakennusvuosi: 1924



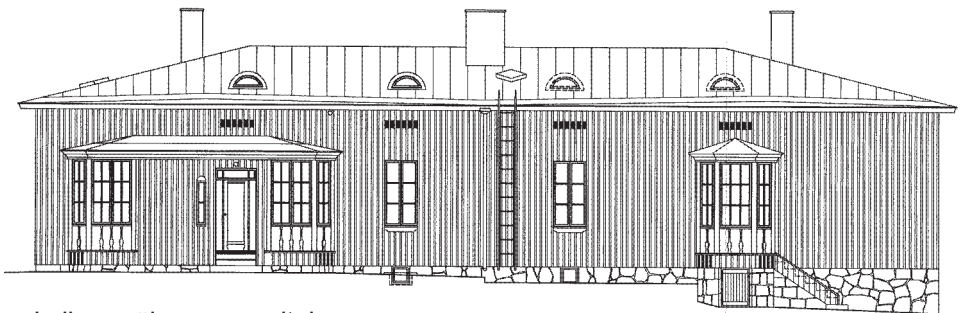
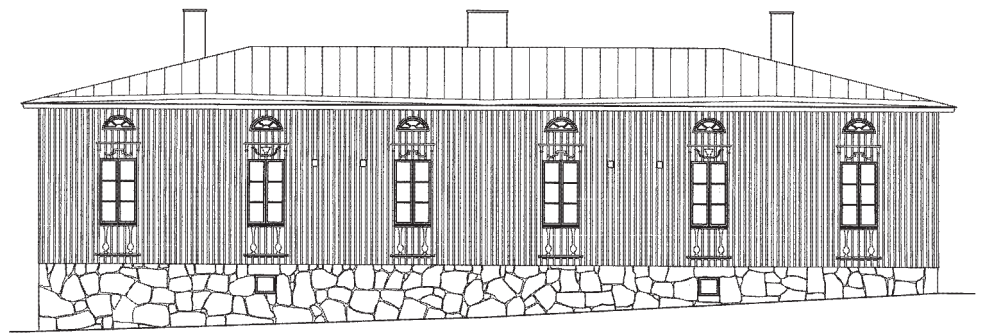
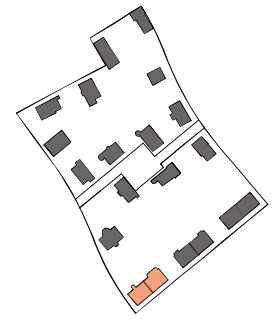
SUOJELULIITE  
Osmonkulmat rakennukset ja  
ympäristö  
Liite kaavaan Käpylä, Osmonkulma

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Kantakaupunkitoimisto  
Hertta Ahvenainen

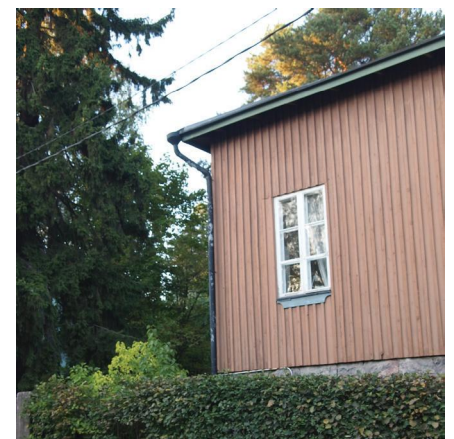
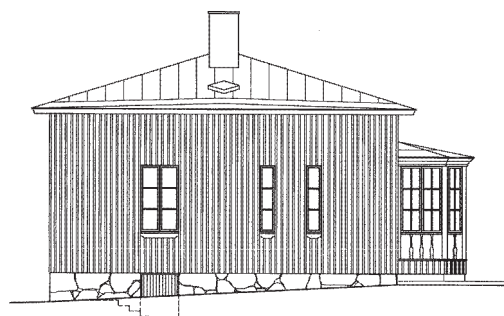
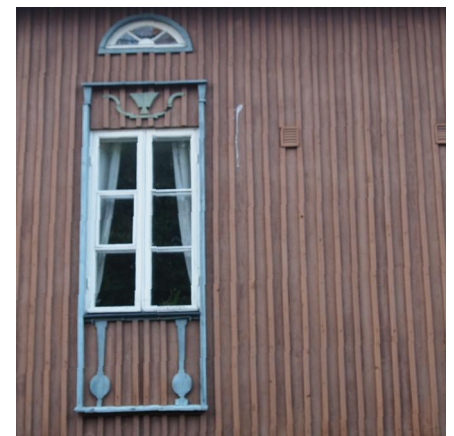


# Väinölänkatu 14a ja 14b

arkkitehti: Martti Välikangas  
rakennusvuosi: 1926



ei alkuperäinen suunnitelma



SUOJELULIITE  
Osmonkulmat rakennukset ja  
ympäristö  
Liite kaavaan Käpylä, Osmonkulma

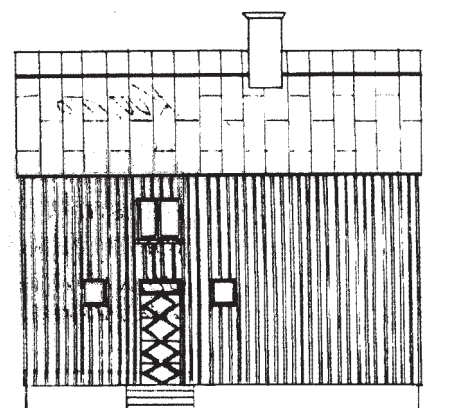
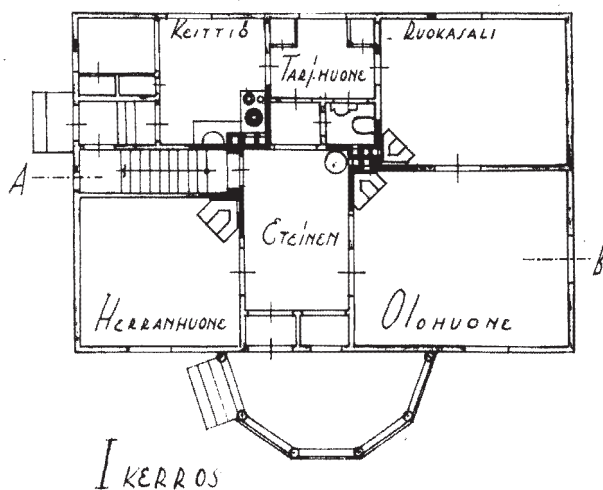
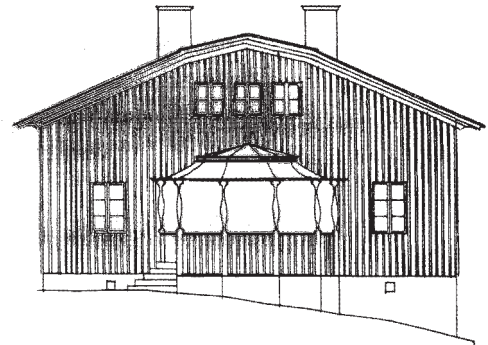
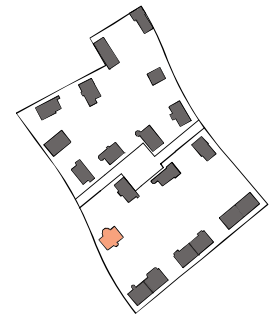
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Kantakaupunkitoimisto  
Hertta Ahvenainen



# Osmontie 15 (Osmonkuja1)

arkkitehti: Martti Välikangas

rakennusvuosi: 1925



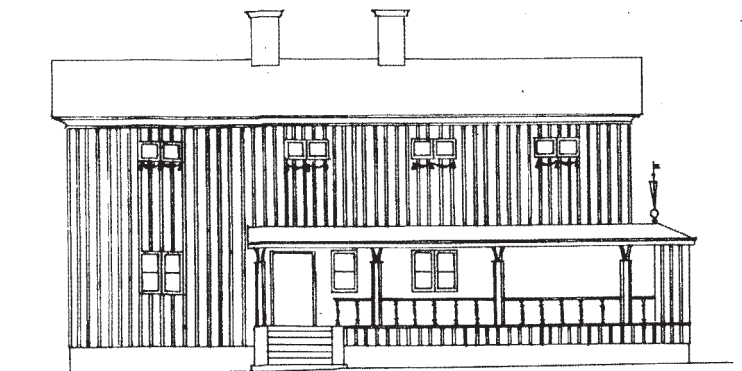
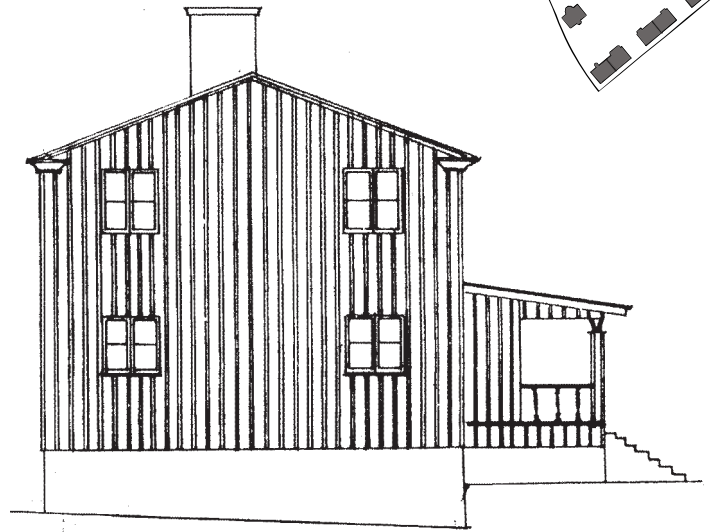
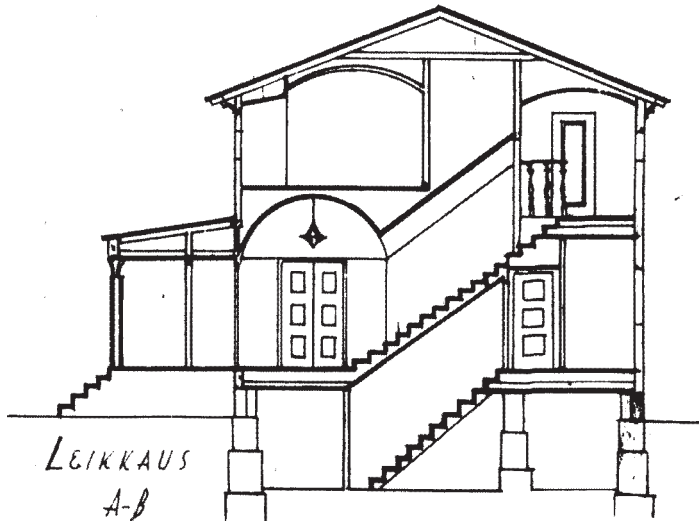
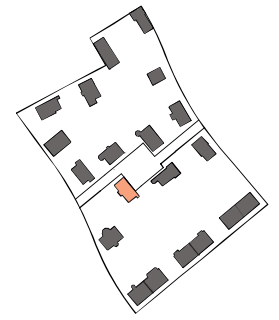
SUOJELULIITE  
Osmonkulmat rakennukset ja  
ympäristö  
Liite kaavaan Käpylä, Osmonkulma

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Kantakaupunkitoimisto  
Hertta Ahvenainen



# Osmonkuja 3

arkkitehti: Martti Välikangas  
rakennusvuosi: 1924



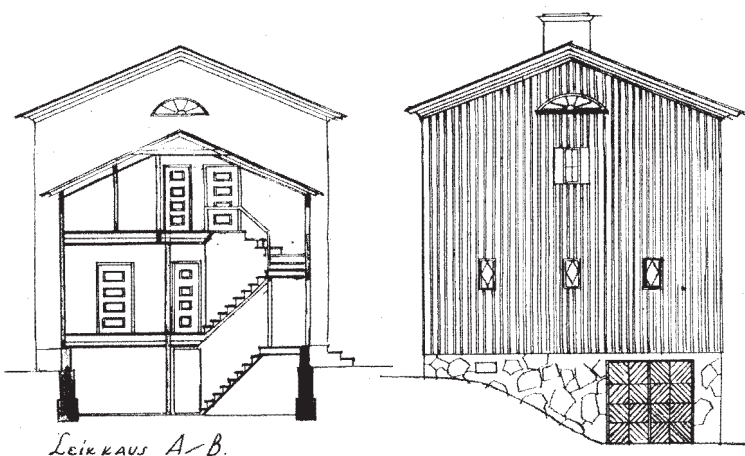
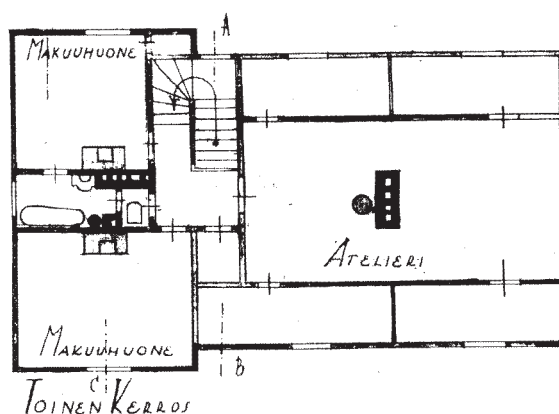
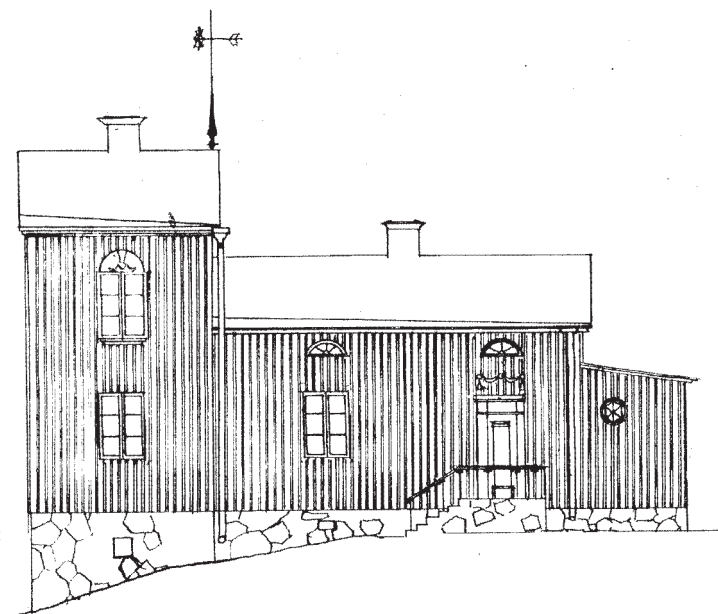
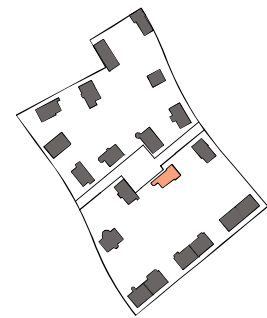
SUOJELULIITE  
Osmonkulmat rakennukset ja  
ympäristö  
Liite kaavaan Käpylä, Osmonkulma

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Kantakaupunkitoimisto  
Hertta Ahvenainen



# Osmonkuja 5

arkkitehti: Martti Välikangas  
rakennusvuosi: 1924



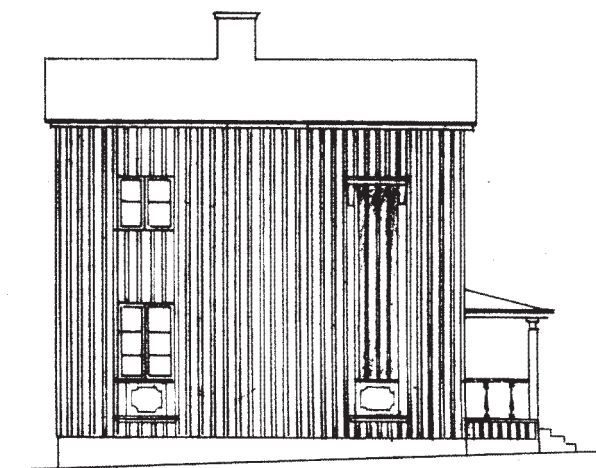
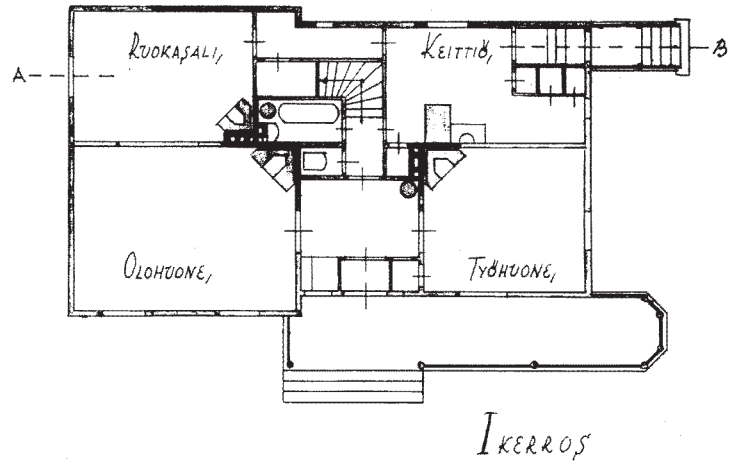
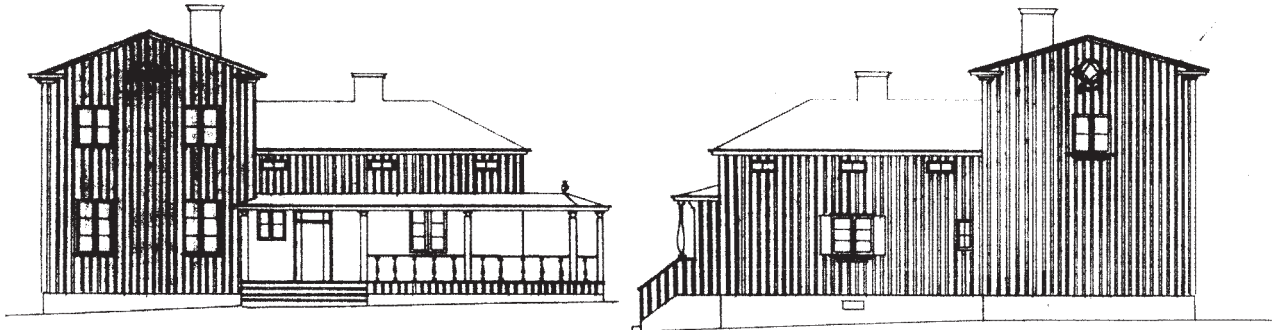
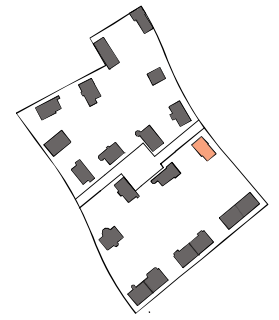
SUOJELULIITE  
Osmonkulmat rakennukset ja  
ympäristö  
Liite kaavaan Käpylä, Osmonkulma

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Kantakaupunkitoimisto  
Hertta Ahvenainen



# Osmonkuja 7 (Sampsantie 16)

arkkitehti: Martti Välikangas  
rakennusvuosi: 1924



SUOJELULIITE  
Osmonkulmat rakennukset ja  
ympäristö  
Liite kaavaan Käpylä, Osmonkulma

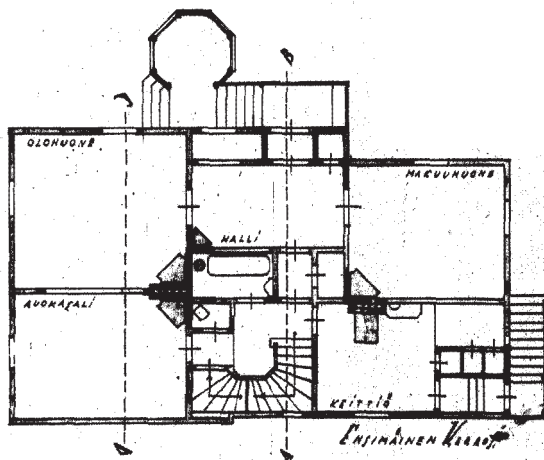
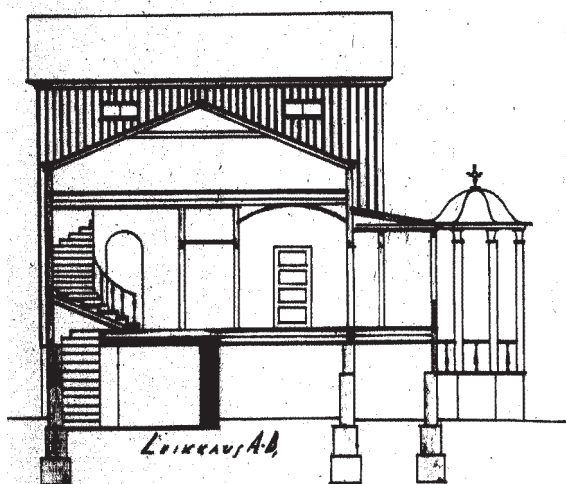
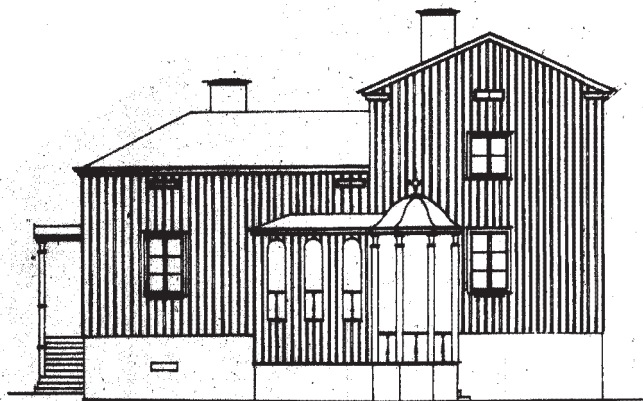
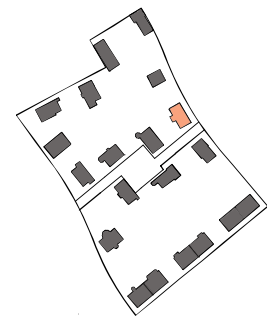
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Kantakaupunkitoimisto  
Hertta Ahvenainen





# Sampsantie 22

arkkitehti: Martti Välikangas  
rakennusvuosi: 1924



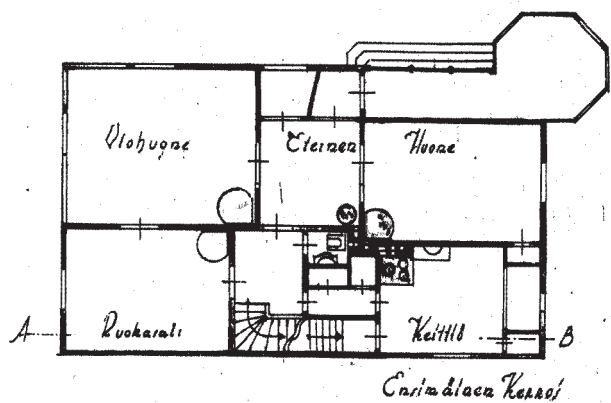
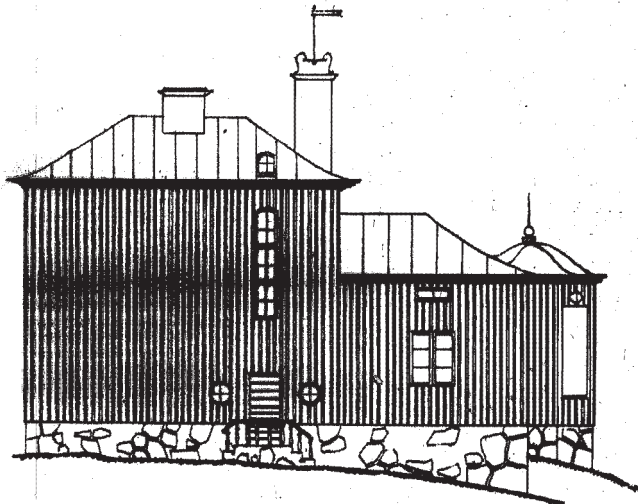
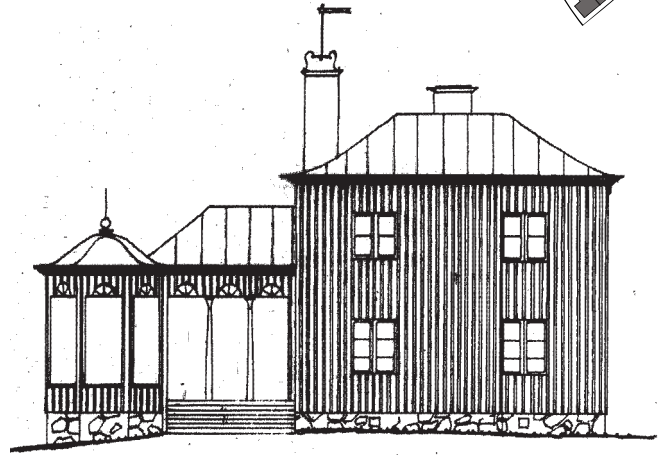
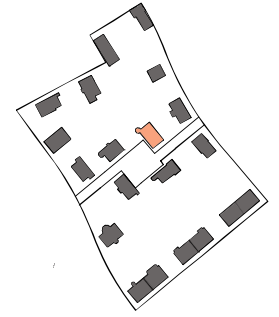
SUOJELULIITE  
Osmonkulmat rakennukset ja  
ympäristö  
Liite kaavaan Käpylä, Osmonkulma

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Kantakaupunkitoimisto  
Hertta Ahvenainen



# Osmonkuja 6

arkkitehti: Martti Välikangas  
rakennusvuosi: 1925



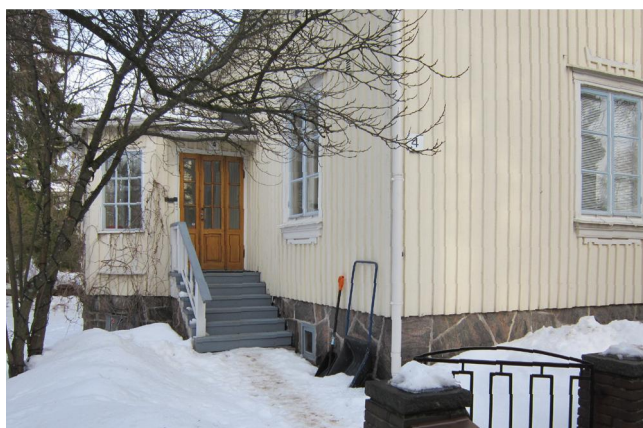
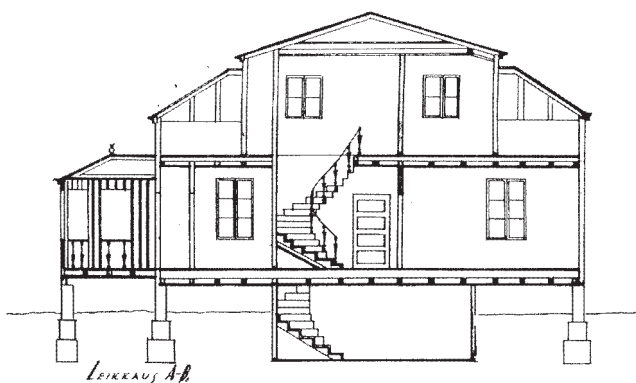
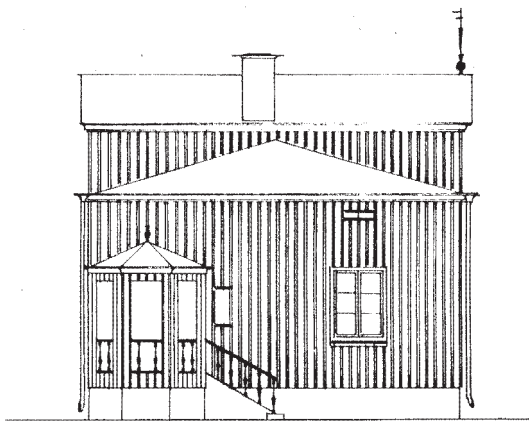
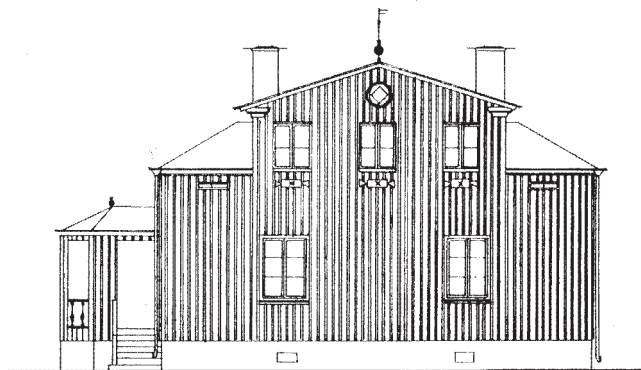
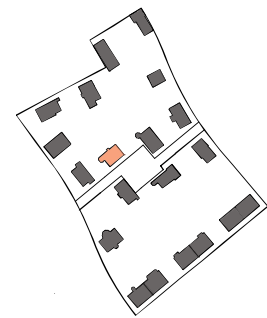
SUOJELULIITE  
Osmonkulmat rakennukset ja  
ympäristö  
Liite kaavaan Käpylä, Osmonkulma

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Kantakaupunkitoimisto  
Hertta Ahvenainen



# Osmontie 19b (Osmonkuja 4)

arkkitehti: Martti Välikangas  
rakennusvuosi: 1925



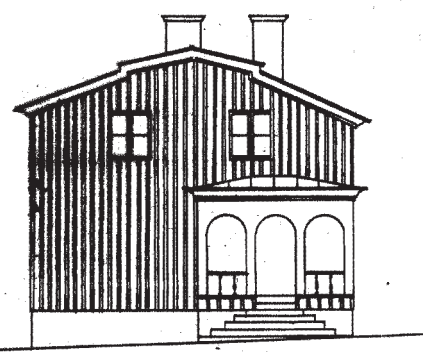
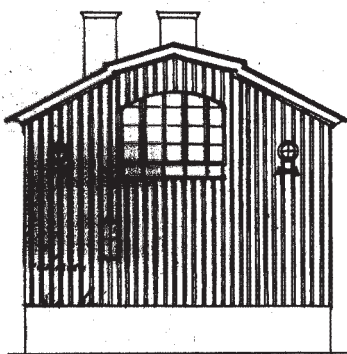
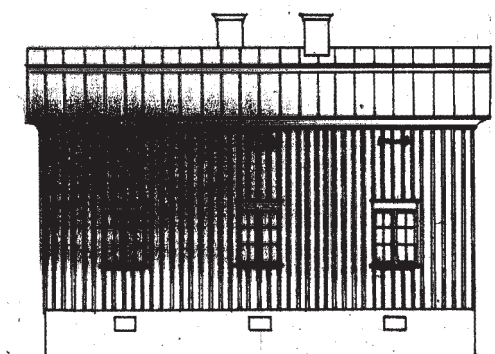
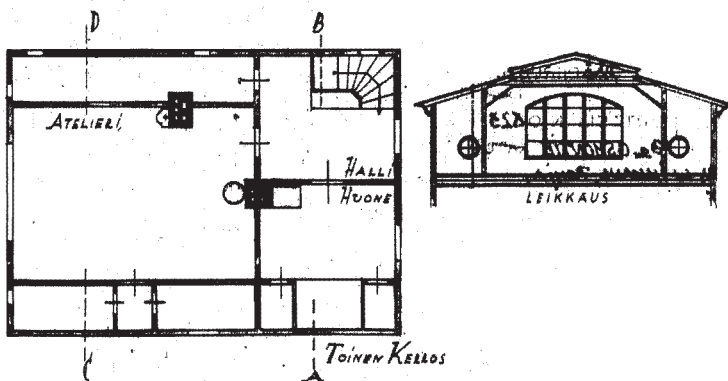
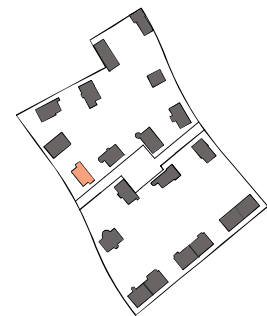
SUOJELULIITE  
Osmonkulmat rakennukset ja  
ympäristö  
Liite kaavaan Käpylä, Osmonkulma

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Kantakaupunkitoimisto  
Hertta Ahvenainen



# Osmontie 19a

arkkitehti: Martti Välikangas  
rakennusvuosi: 1925



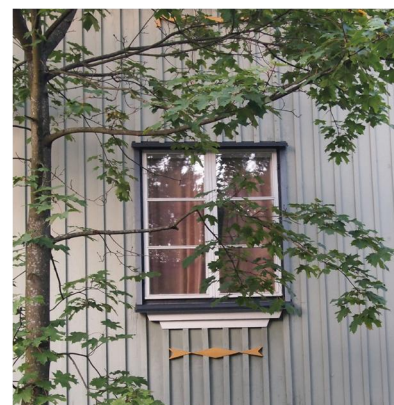
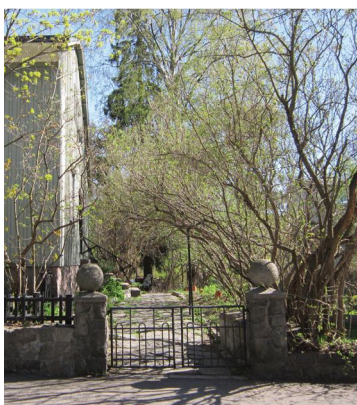
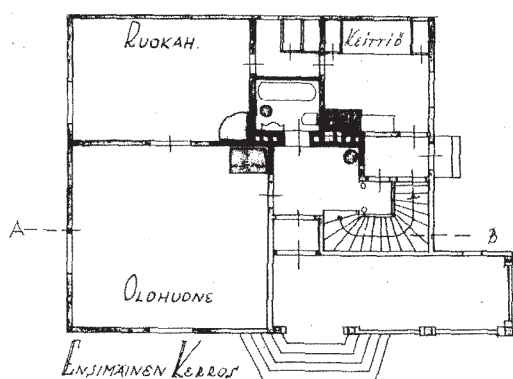
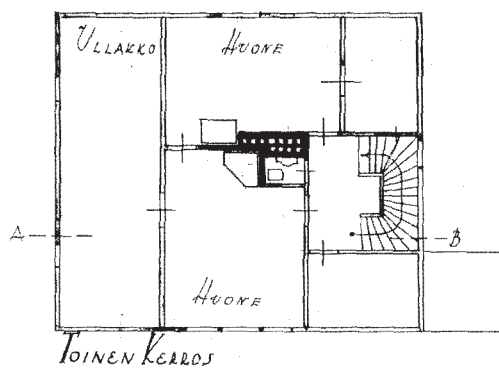
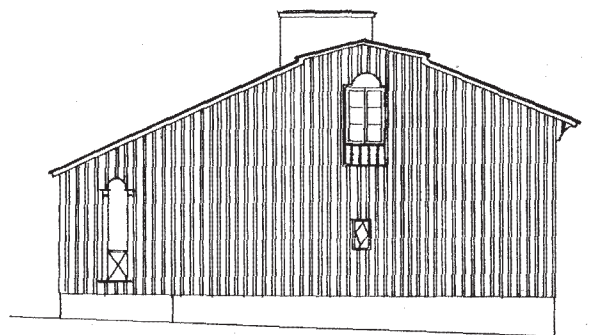
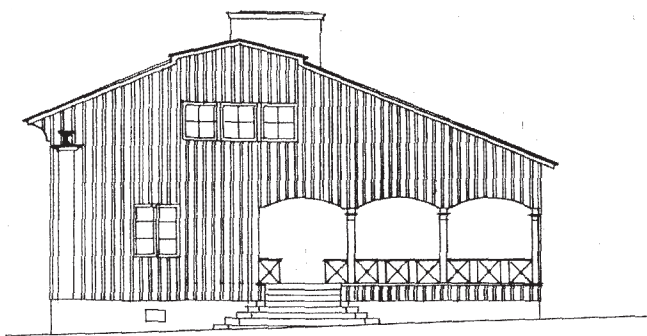
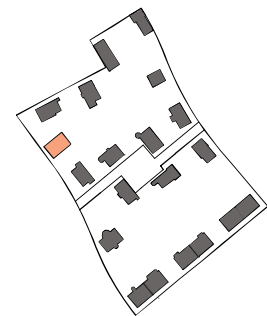
SUOJELULIITE  
Osmonkulmat rakennukset ja  
ympäristö  
Liite kaavaan Käpylä, Osmonkulma

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Kantakaupunkitoimisto  
Hertta Ahvenainen



# Osmontie 21a

arkkitehti: Martti Välikangas  
rakennusvuosi: 1925



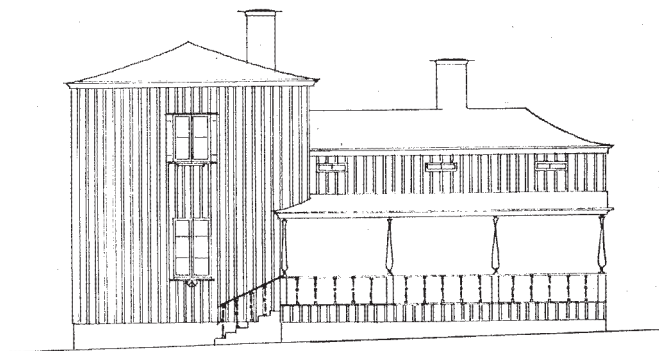
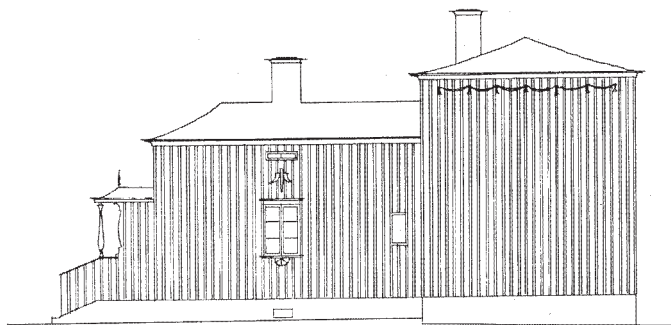
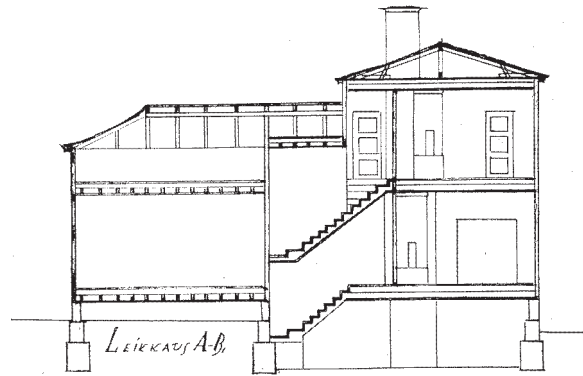
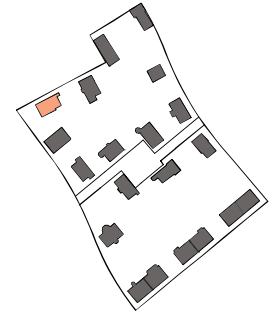
SUOJELULIITE  
Osmonkulmat rakennukset ja  
ympäristö  
Liite kaavaan Käpylä, Osmonkulma

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Kantakaupunkitoimisto  
Hertta Ahvenainen



# Osmontie 21b (Pellervontie 7)

arkkitehti: Martti Välikangas  
rakennusvuosi: 1924



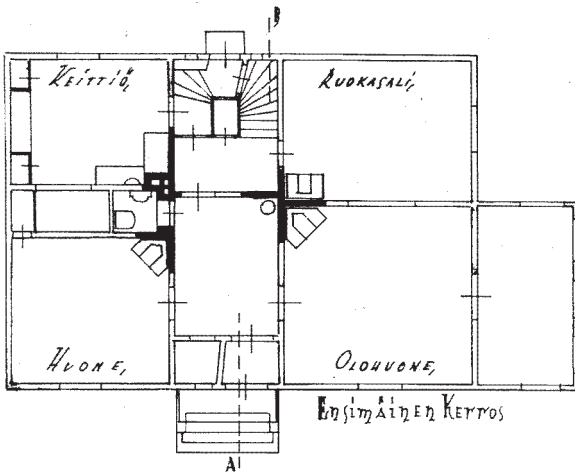
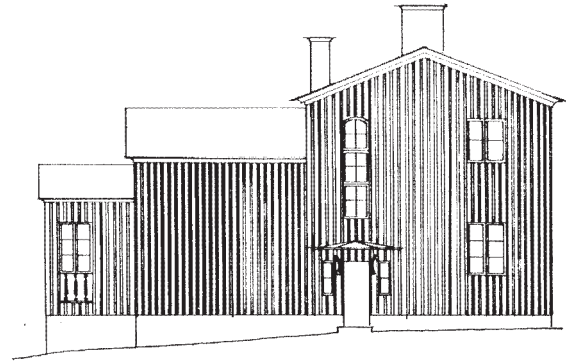
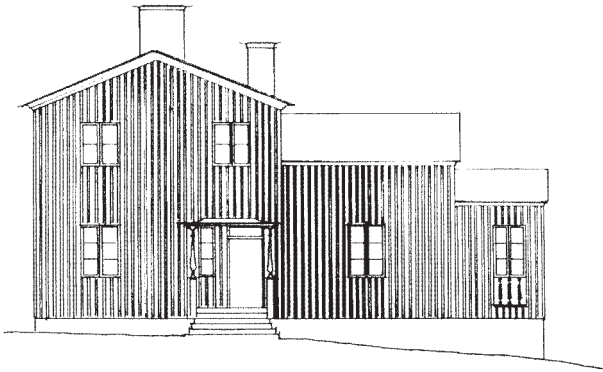
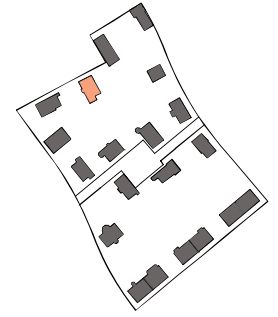
SUOJELULIITE  
Osmonkulmat rakennukset ja  
ympäristö  
Liite kaavaan Käpylä, Osmonkulma

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Kantakaupunkitoimisto  
Hertta Ahvenainen



# Pellervontie 9

arkkitehti: Martti Välikangas  
rakennusvuosi: 1924



SUOJELULIITE  
Osmonkulmat rakennukset ja  
ympäristö  
Liite kaavaan Käpylä, Osmonkulma

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Kantakaupunkitoimisto  
Hertta Ahvenainen

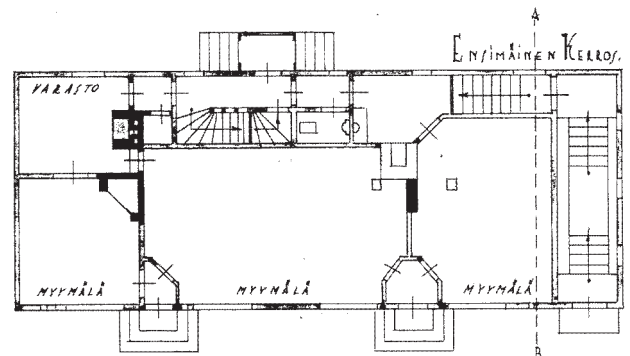
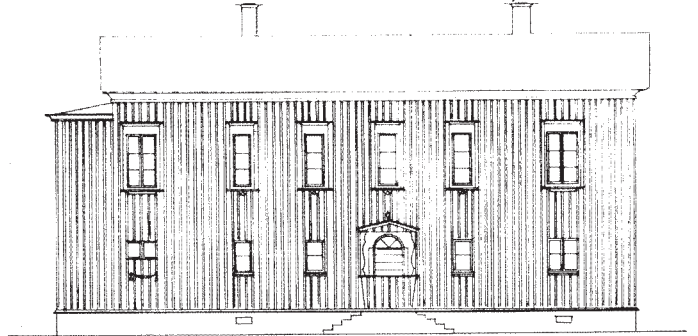
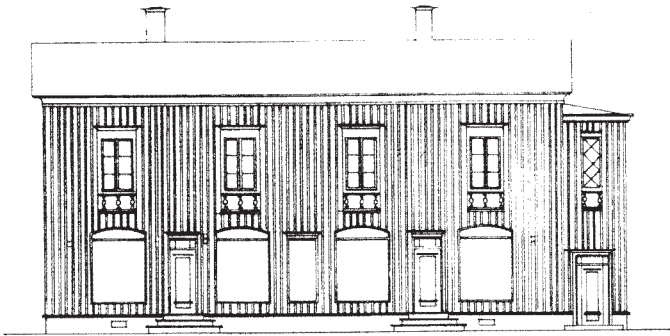
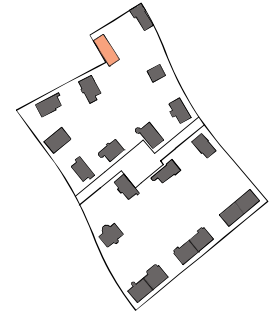


# Pellervontie 11

arkkitehti: Martti Välikangas

rakennusvuosi: 1924

entinen myymälä, nykyinen asuinrakennus



SUOJELULIITE  
Osmonkulmat rakennukset ja  
ympäristö  
Liite kaavaan Käpylä, Osmonkulma

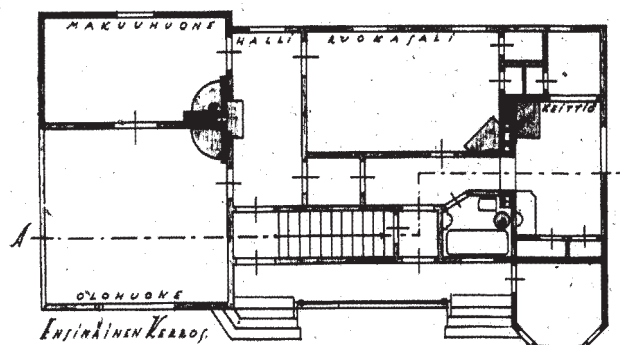
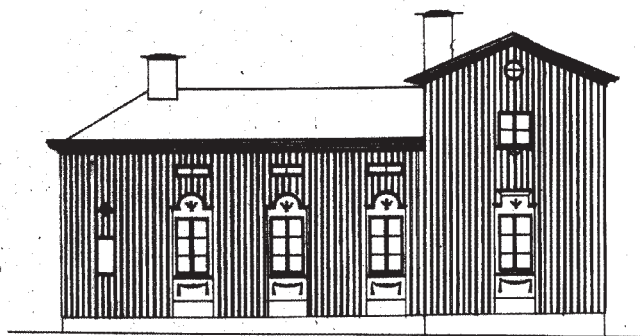
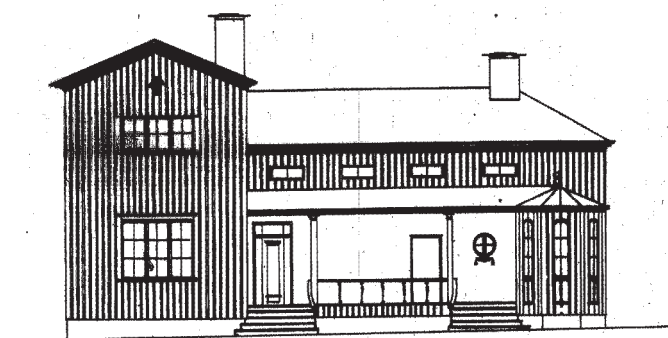
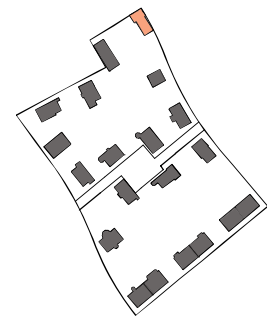
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Kantakaupunkitoimisto  
Hertta Ahvenainen





# Sampsantie 24b (Pellervontie 13)

arkkitehti: Martti Välikangas  
rakennusvuosi: 1925



SUOJELULIITE  
Osmonkulmat rakennukset ja  
ympäristö  
Liite kaavaan Käpylä, Osmonkulma

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Kantakaupunkitoimisto  
Hertta Ahvenainen

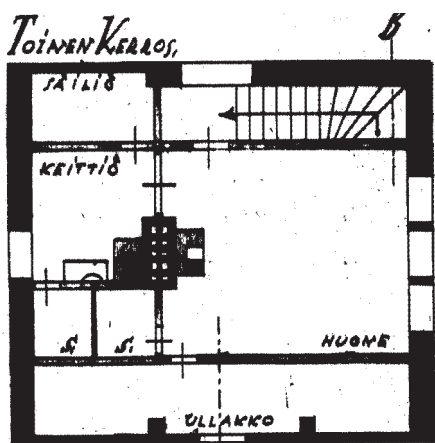
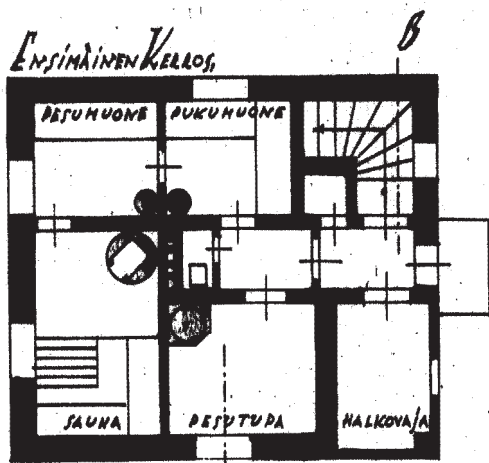
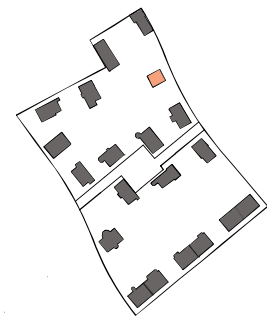


# Sampsantie 24a

arkkitehti: Martti Välikangas

rakennusvuosi: 1924

entinen sauna- ja pesularakennus, nykyinen asuinrakennus



SUOJELULIITE  
Osmonkulmat rakennukset ja  
ympäristö  
Liite kaavaan Käpylä, Osmonkulma

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Kantakaupunkitoimisto  
Hertta Ahvenainen



# YMPÄRISTÖ

## Kulttuuriympäristö

Osmonkulman puutalokorttelit kuuluvat merkittävänä osana Puu-Käpylän puutarhakaupunginosaan. Osmonkulman on maastonmuodoiltaan kallioista ja vaihtelevaa. Tiet mukailevat osittain alueen maastonmuotoja ja pienet katuaukiot muodostavat avarampia tiloja korttelirakenteeseen. Nämä nelikumaiset katuaukiot ovat alueen hieno erikoisuus. Osmonkuja ja Pellervontie näyttävät päättyvän mäkien päälle katulinjan siirtyessä aukiolla. Rakennukset sijoiteltiin maaston korkeuserot ja alueen silloinen puusto huomioon ottaen. Kolmella tontilla talo asettuu katulinjaan, muilla tonteilla katusivulla on etupiha-vyöhyke. Rakennusten julkisivut, aidat portteineen ja suuret pihapuut luovat kehukset katutilalle. Alueen tonttien runsas kasvillisuus muodostaa alueen vehreän yleisilmeen.

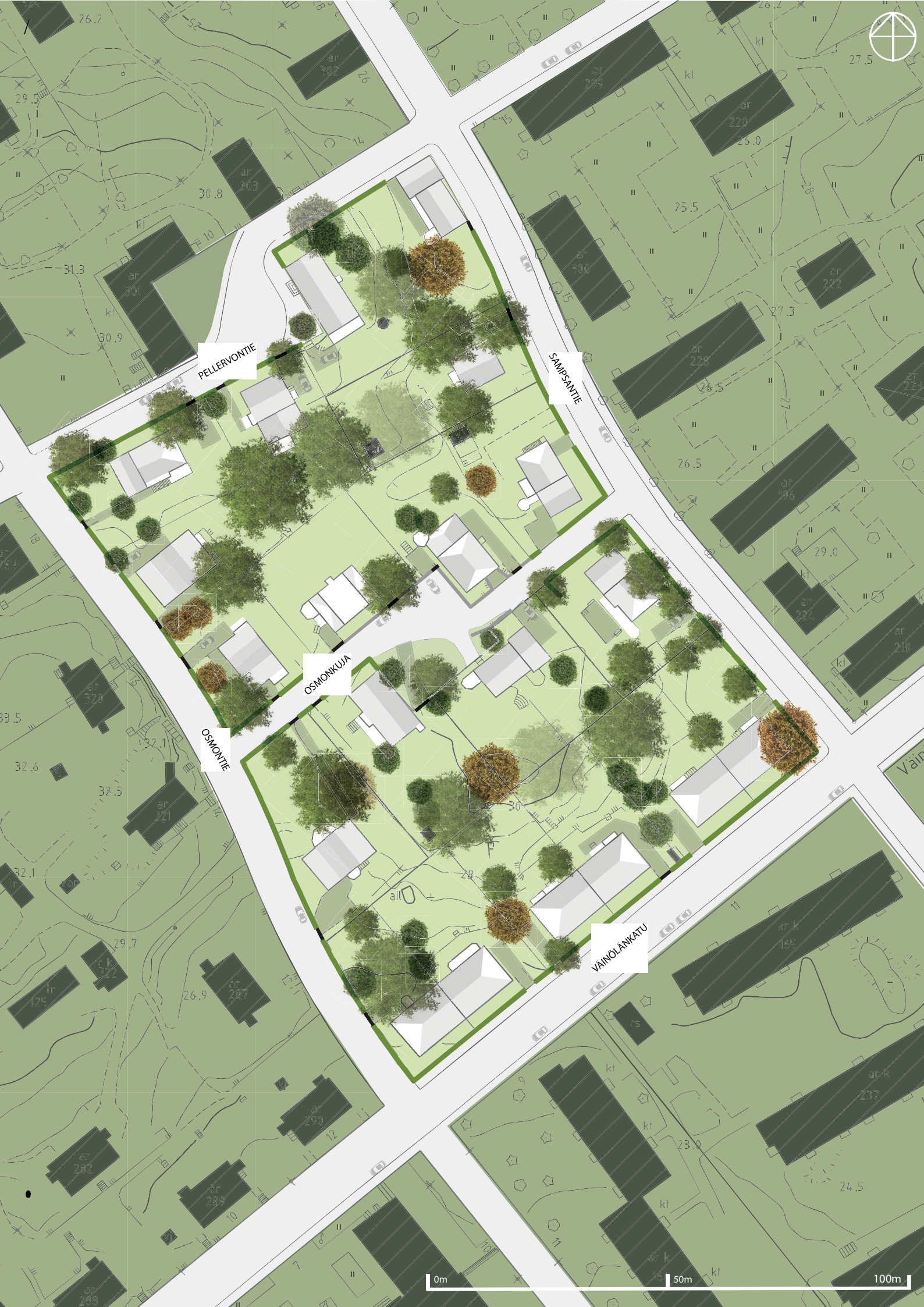
## Pihatilat

Puutarhakonsulentti Elisabeth Koch toimi Puu-Käpylässä rakennusten valmistumisen jälkeen puutarhakaupungin suunnittelijana ja asukkaiden talkootyön johtajana. Hänen on sanottu olleen Puu-Käpylän alkuvuosien suuri innostaja, opastaja ja Puutarha-Käpylän kauneuden luoja. Puu-Käpylän asukkaat saivat halutessaan tilata puutarhakonsulentilta pihasuunnitelman ja Koch järjesti alueella myös neuvontatilaisuuksia puutarhojen suunnittelusta. Osmonkulman alueelta ei ole löytynyt Elisabeth Kochin tekemiä pihasuunnitelmia, joten varmuutta siitä, onko Koch suunnitellut puutarhoja myös Osmonkulmaan ei ole.

Puu-Käpylän valmistumisen aikoihin 1920-luvulla asukkaiden toivomuksena oli istuttaa pihaille mahdollisimman paljon hyötykasveja ja siten hankkia oman maan tuotteita ruokapöytänsä. Hedelmäpuita ja marjapensaita istutettiin enemmän kuin tilaa oli, joka johti siihen, että istutukset vuosien kuluessa kasvoivat liian tuuheiksi. Sodan aikana puutarhat toimivat peruna- ja vihannesmaina. Sodan jälkeen alettiin puutarhoissa kiinnittää huomiota hyödyn ohella kauneuteen; kukkiin ja koristekasveihin. Monien erilaisten aikakausien myötä Puu-Käpylän puutarhat ovat saaneet nykyisen viihtyisän ja kodikkaan ilmeensä.

Alueen historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä puusto sekä muu kasvillisuus on piha-alueilla nykyisin runsas ja monilajinen. Osmonkulman vehreät tontit noudattavat edelleen puutarhakaupunki-ihanteita. Suuret säilyneet tai istutetut metsäpuut, kuten koivut, männyt ja kuuset luovat alueelle vehreän ja puustoisien silhuetin. Alueella on reheviä puutarhoja hedelmäpuineen, marjapensaineen ja koristekasveineen.

Osmonkulman pihalle on alun perin ollut ominaista istutusalueiden jäsentely sekä perinteiset puutarhakasvit ja materiaalit. Pihalla ei alun perin ole ollut piharakennelmia vaan säilytystilat on sijoitettu rakennuksiin. Pihat ovat perinteisesti aidattu matalin leikatuin pensasaidoin, kivimuurein, paikalla valetuin betonimuurein tai pystyvuoraleidoin. Pui- tai metalliset portit pilareineen ovat toimineet sisäänkäynteinä tonteille. Tonttien jäsentely katuun rajautuvine aitoineen, pensasaitoineen ja portteineen on edelleen pääosin säilynyt alueella. Nykyisin tonteille on usein kaksi porttia, joista toinen portti toimii ajoporttina. Luonnonkivistä ladottuja tukimuureja sekä paikalla valettuja betonimuureja on käytetty pihojen vaihtelevan maaston pengerryksessä. Myös muissa piharakenteissa, kuten portaissa on käytetty luonnonkiveä ja paikalla valettua betonia.



PELLERVONTE

SAMPSANTE

OSMONKUJA

OSMONTE

VAINOLANKATU

0m

50m

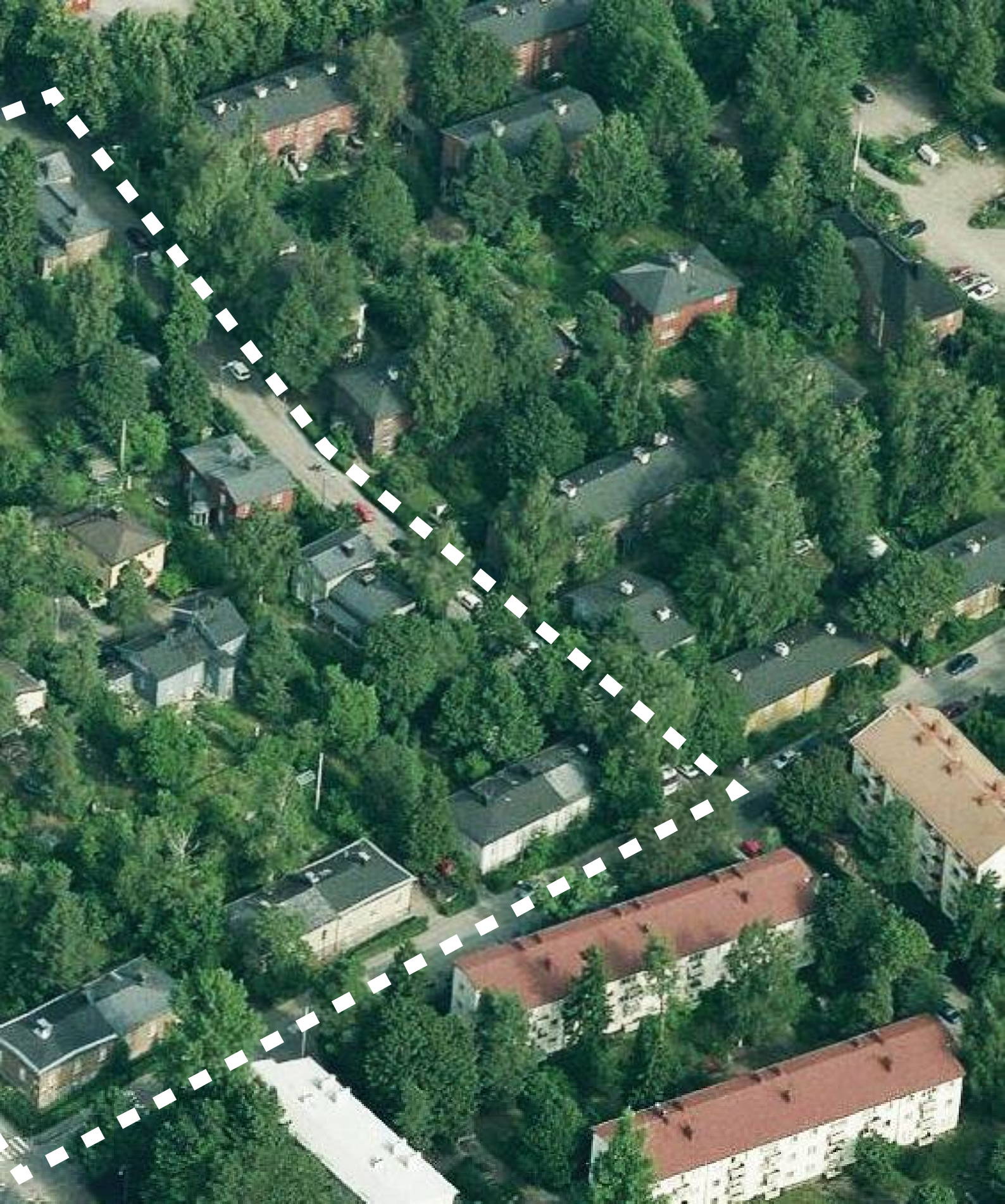
100m



SUOJELULIITE  
Osmonkulmat rakennukset ja  
ympäristö  
Liite kaavaan Käpylä, Osmonkulma

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Kantakaupunkitoimisto  
Hertta Ahvenainen





SUOJELULIITE  
Osmonkulmat rakennukset ja  
ympäristö  
Liite kaavaan Käpylä, Osmonkulma

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Kantakaupunkitoimisto  
Hertta Ahvenainen



## Osmonkulman ympäristö



SUOJELULIITE  
Osmonkulmat rakennukset ja  
ympäristö  
Liite kaavaan Käpylä, Osmonkulma

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Kantakaupunkitoimisto  
Hertta Ahvenainen



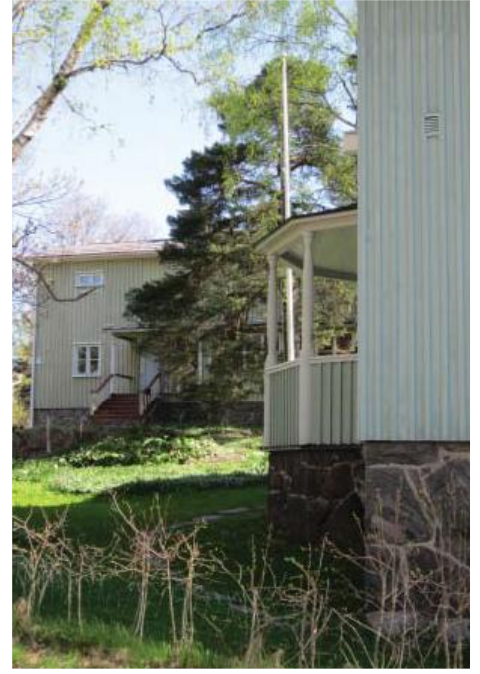


SUOJELULIITE  
Osmonkulmat rakennukset ja  
ympäristö  
Liite kaavaan Käpylä, Osmonkulma

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Kantakaupunkitoimisto  
Hertta Ahvenainen







# OSMONKULMA SUOJELUKAAVA

KORJAUSKORTTEIHIN ON KOOTTU YHTEEN OSMONKULMAN SUOJELTUJA RAKENNUKSIA JA PIHATILOJA KOSKEVAT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET JA ANNETTU OHJEITA KORJAUS- JA MUUTOSTÖIHIN. KORJAUSKORTIT TÄYDENTÄVÄT ASEMAKAAVAA.

## ASEMAKAAVAN SUOJELUMÄÄRÄYKSET

- Osmonkulman kaava-alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Käpylän puutaloalueet ja Käärmetalot). Perustavoitteena RKY-alueilla pidetään rakennettujen kulttuuriympäristöjen säilymistä hyvien korjaustapojen ja hallitun muutoksen avulla. Tämä asemakaavan muutos tukee näitä tavoitteita.
- Osmonkulman asemakaavan muutoksen tavoitteena on turvata alueen kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaan rakennuskannan ja ympäristön säilyminen. Asemakaavan muutos suojelee Osmonkulman alueen rakennukset ja pihat osana Puu-Käpylän arvokasta kokonaisuutta.
- Asemakaava on yksityiskohtainen suojelumääräyksiltään sekä rakennusten että pihojen osalta. Tarkat määräykset turvaavat sen, että Osmonkulman puutalokortteleiden alkuperäinen ilme ja arvot säilyvät.
- Asemakaavamääräykset koskevat asuinrakennusten ulkovaippaa eli julkisivuja, sisäänkäyntejä, ulko-ovia, ikkunoita, kuisteja, vesikattoa, räystäitä sekä rakennuksen yksityiskohtia. Rakennusten ulkovaipan lisäksi asemakaavamääräykset suojelevat alueen pihatilat. Asemakaavamääräykset eivät koske rakennusten sisätiloja.
- Osmonkulman alueella tulevat korjaus- ja muutostyöt on tehtävä asemakaavamääräysten mukaisesti. Asemakaava ei kuitenkaan velvoita jo olemassa olevien rakenteiden tai rakennusosien purkamista tai muuttamista kaavamääräysten mukaisiksi kaavan tullessa voimaan, vaan asemakaavamääräyksiä noudatetaan vasta seuraavan muutos- ja korjaustyön yhteydessä. Jos esimerkiksi rakennukseen on aikaisemmin vaihdettu rakennuksen ilmeeseen sopimattomat ikkunat, tulee ikkunaremontin yhteydessä ikkunat korvata alkuperäisen kaltaisilla ikkunoilla. Jos pihalle on rakennettu ympäristöön sopimaton aita, tulee aita korvata muutostöiden yhteydessä asemakaavamääräysten mukaisella aidalla.

## YHTEINEN OSMONKULMA

- Osmonkulman omaleimaisten ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden piirteiden säilymisen edellytys on, että asukkailla on sekä tietoa ympäristönsä ja rakennustensa ominaispiirteistä että halua niiden vaalimiseen.
- Osmonkulman kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kaupunkiympäristön säilyminen perustuu julkisen kaupunkitilan vaalimisen ohella yksittäisten tonttien hyvään ylläpitoon ja hoitoon. Kaupunkikuva säilyy rakennusten omistajien yhteistyön tuloksena.
- Korjauskortit opastavat Osmonkulman asukkaita arvokkaan kulttuuriympäristön vaalimisessa ja oikeiden korjaustapojen löytämisessä.

## TOIMENPITEIDEN LUVANVARAISUUS

Tietoa toimenpiteiden korjaus- ja muutostöiden luvanvaraisuudesta saa rakennusvalvontavirastosta. Korjauksia suunniteltaessa tulee ottaa yhteyttä rakennusvalvontaviranomaisiin mahdollisimman varhain toimenpiteiden luvanvaraisuuden selvittämiseksi. (Lisätiedot rakennusvalvontaviraston nettisivuilta)

## TEKIJÄT

### **Kaupunkisuunnitteluvirasto**

maisema-arkkitehtiharjoittelija Hertta Ahvenainen  
arkkitehti Marjaana Yläjääski  
arkkitehti TkT Riitta Salastie  
maisema-arkkitehti Maria Karisto

### **Rakennusvalvontavirasto**

arkkitehti Paula Roine  
maisema-arkkitehti Pia-Liisa Orrenmaa

### **Kaupunginmuseo**

tutkija Johanna Björkman





AL/s -korttelialueella olevaan vanhaan myymälärakennukseen saa sijoittaa asuin-, liike- ja toimistotiloja.

Osmonkulman kaikki asuinrakennukset sekä vanha myymälärakennus on suojeltu sr-1 -merkinnällä huomattavan arvokaina rakennuksina.

AO/s- ja AL/s -korttelialueilla rakennuksen katonlappesiin ei saa tehdä lapeikkunoita tai uusia kattolyhtyjä.

Rakennusten kellarikerrosten julkisivujen aukotus tulee olla ylempien kerrosten aukotukseen nähden alisteinen. Tämä tarkoittaa sitä, että jos kellarikerrokseen tarvitaan ikkunoita, tulee niiden olla mahdollisimman huomaamattomia ja kooltaan vähäisiä, jotta rakennuksen alkuperäinen ikkunasommitelma olisi edelleen selvästi pääosassa. Kellarikerroksen ikkunoiden sijainti julkisivussa tulee suunnitella tarkkaan.

A/s -korttelialueen Väinöläkadun paritaloihin saa tehdä pihan puoleiselle katonlappelle kooltaan vähäisiä kattolyhtyjä. Kattolyhtyjen rakentaminen on luvanvarainen toimenpide ja niistä on laadittava yhtenäinen suunnitelma. Rakennusten katonlappesiin ei saa tehdä lapeikkunoita.

0m

50m

100m

# OSMONKULMA RAKENNUKSET

KORJAUSKORTISSA ON KOOTTU YHTEEN SUOJELTUJA RAKENNUKSIA KOSKEVAT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET JA ANNETTU OHJEITA RAKENNUSTEN KORJAUS- JA MUUTOSTÖIHIN. KORJAUSORTTI TÄYDENTÄÄ ASEMAKAAVAA.

## ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

- **AO/s** Erillispientalojen korttelialue
- **A/s** Asuinrakennusten korttelialue
- **AL/s** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli-alue
- AO/s, A/s ja AL/s -korttelialueet ovat historiallisesti ja rakennustaiteellisesti huomattavan arvokkaita. Korttelialueilla rakennukset pihapiireineen ja ympäristöineen säilytetään Osmonkulman aluekokonaisuuden osana.

### sr-1

- Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.
- Rakennuksen alkuperäiset rakenteet, julkisivut, vesikatto, räystäät, ikkunat, ulko-ovet katoksineen, kiuksit ja yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen tulee säilyttää, ja niiden tulee olla korjaustöiden lähtökohtana.
- Mikäli rakennusosia joudutaan uusimaan, se tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteitä kunnioittaen ja alkuperäisiä yksityiskohdita ja materiaaleja noudattaen.
- Kellarikerroksen julkisivujen aukotus tulee olla ylempien kerrosten aukotukseen nähden alisteinen.
- Asuinrakennuksen kellarikerrokseen ja ulkolakolle saa sijoittaa asumista palvelevia aputiloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

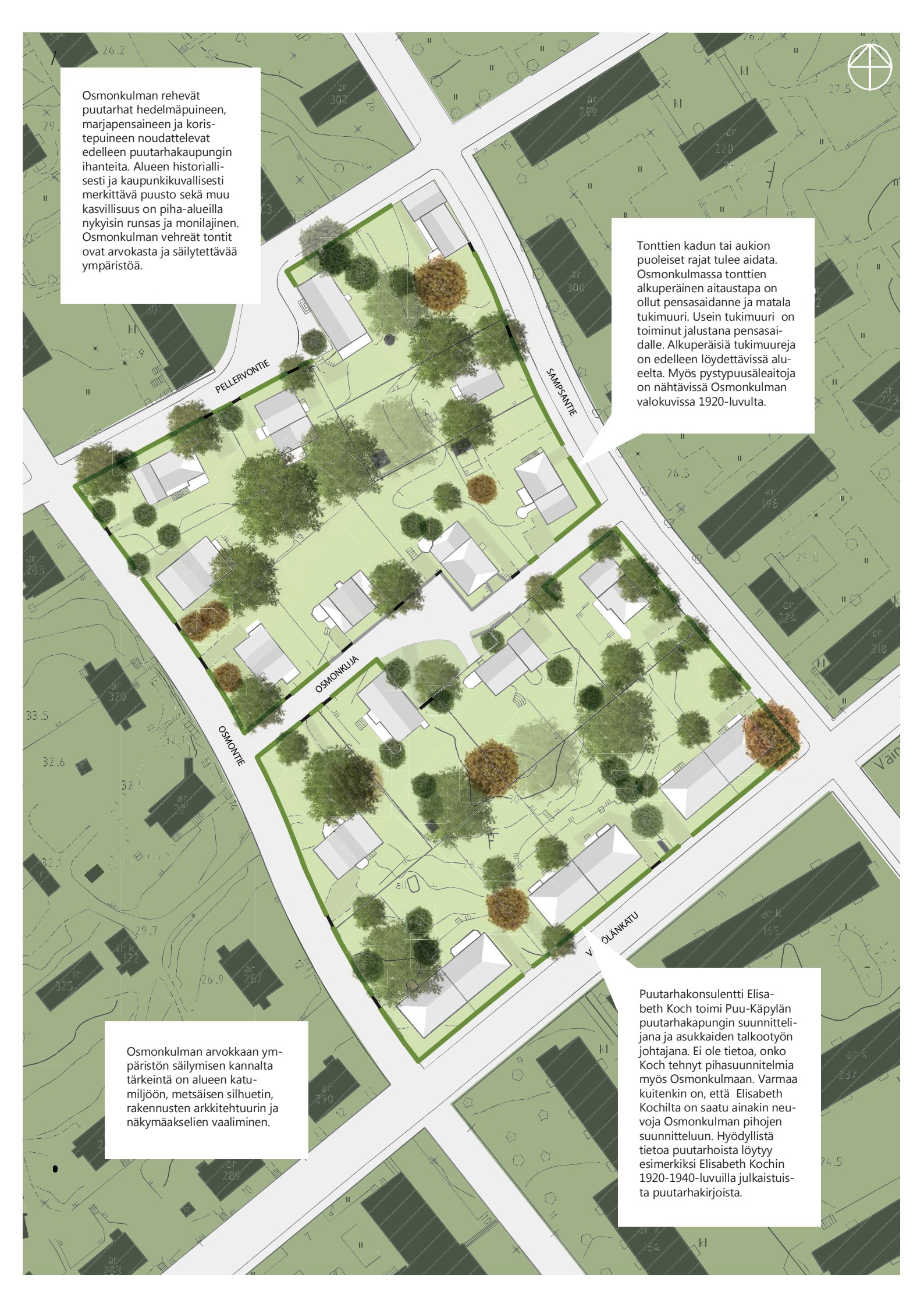
## OHJEITA

- Rakennusta on korjattava ja ylläpidettävä suunnitelmallisesti. Toimenpiteiden tulee perustua sekä rakennuksen omien yksilöllisten lähtökohtien ja arkkitehtuurin ominaispiirteiden ymmärtämiseen ja vaalimiseen, että tietoon perinteisistä rakennus- ja korjaustavoista. Korjaustyön onnistumisen edellytyksenä on, että rakenteiden kunnon tutkimiseen ja korjausten suunnitteluun varataan riittävästi aikaa. Korjausrakentamisen uusia energiamääräyksiä ei sovelleta suojelluissa rakennuksissa.
- Rakennusta kunnostettaessa tulisi säilyttää kaikkien alkuperäiset hyväkuntoiset rakennusosat ja mieluummin korjata kuin uusita, aina kun se on vielä mahdollista.
- Vanhojen puurakennusten yleisimmät korjauskohteet ja työtavat on käsitelty Museoviraston korjauskortisto-sarjassa. Korjauskortit ovat luettavissa pdf-muodossa Museoviraston nettisivuilla ja niitä on mahdollista tilata myös painettuina.
- Osmonkulman rakennusten väriyksen lähtökohdaksi on tällä hetkellä Helsingin värikaava, jonka laatijana on ollut rakenneuskonservaattori Thorvald Lindquist vuonna 1981-1983. Värikaava on suuntaa antava ja vaatii tuekseen talokohtaisen tutkimuksen. (Värikaavan selailuversio löytyy internetistä hakusanalla Helsingin värikaava)
- Rakennusten alkuperäisiä rakennuspiirustuksia löytyy Helsingin rakennusvalvontaviraston ARS-KA-tietokannasta.
- **Lisätietoja:** Talotohtori (Panu Kaila 1997), rakennusperinto.fi, korjaustieto.fi, rakennustieto.fi

## TOIMENPITEIDEN LUVANVARAISUUS

Kaikki rakennuksen ulkonäköön vaikuttavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia toimenpiteitä.





Osmonkulman rehevät puutarhat hedelmäpuineen, marjapensaineen ja koristeuineen noudattelevat edelleen puutarhakaupungin ihanteita. Alueen historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä puusto sekä muu kasvillisuus on piha-alueilla nykyisin runsas ja monilajinen. Osmonkulman vehreät tontit ovat arvokasta ja säilytettävää ympäristöä.

Tonttien kadun tai aukion puoleiset rajat tulee aidata. Osmonkulmassa tonttien alkuperäinen aitaustapa on ollut pensasaidanne ja matala tukimuuri. Usein tukimuuri on toiminut jalustana pensasaidalle. Alkuperäisiä tukimuureja on edelleen löydettävissä alueelta. Myös pystyvuosaieaitoja on nähtävissä Osmonkulman valokuvissa 1920-luvulta.

Osmonkulman arvokkaan ympäristön säilymistä kannalta tärkeintä on alueen katumiljöö, metsäisen silhuetin, rakennusten arkkitehtuurin ja näkymäksien vaaliminen.

Puutarhakonsulentti Elisabeth Koch toimi Puu-Käpylän puutarhakaupungin suunnittelijana ja asukkaiden talkootyön johtajana. Ei ole tietoa, onko Koch tehnyt pihasuunnitelmia myös Osmonkulmaan. Varmaa kuitenkin on, että Elisabeth Kochilta on saatu ainakin neuvoja Osmonkulman pihojen suunnitteluun. Hyödyllistä tietoa puutarhoista löytyy esimerkiksi Elisabeth Kochin 1920-1940-luvulla julkaistusta puutarhakirjoista.

# OSMONKULMA PIHATILAT

KORJAUSKORTISSA ON KOOTTU YHTEN SUOJELTUJA PIHATILOJA KOSKEVAT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET JA ANNETTU OHJEITA PIHOJEN KORJAUS- JA MUUTOSTÖIHIN. KORJAUSORTTI TÄYDENTÄÄ ASEMAKAAVAA.

## ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

- Alueen pihamiljööön vehreä luonne tulee säilyttää. Kaupunkikuvallisesti ja ympäristökokonaisuuden kannalta arvokas puusto ja muut istutukset tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa siten, että puuston ja istutusten kaupunkikuvallinen arvo säilyy.
- Piha-alueet tulee rakentaa tai kunnostaa ympäristöön ja alueen kulttuurihistoriaan sopivia materiaaleja, kasvilajeja ja piharakenteita käyttäen.
- Alkuperäiset pihamuurit, aidat, portaat ja muut piharakenteet yksityiskohtineen tulee säilyttää ja korjata säilyttäen.
- Kadun tai aukion puoleiset tontin rajat on aidattava enintään 1,5 metriä korkealla pensasaidalla tai enintään metrin korkuisella peittomaalattulla pystyvuorilla. Tukimuurit tulee olla tehty luonnonkivistä tai paikalla valetusta betonista. Sisäänkäynnin tontille voi rajata puisella tai metallisella portilla.
- Tonteilla ja tonttien välisillä rajoilla saa tarvittaessa käyttää enintään 1,5 metrin korkuisia pensasaitaa.
- Pihan pintamateriaaleina tulee suosia nurmi-, kivituhka- ja sorapintaa. Pieniä alueita voi kivetä luonnonkivellä tai betonilaatoilla. (Betonikiveä ei saa käyttää.)
- Hulevedet tulee käsitellä tontilla.
- Tonttien maastonmuokkauksessa lähtökohtana tulee olla alkuperäisten maastonpengerrysten säilyttäminen ja palauttaminen. Muutoin maanpinnan korkeuksia tontilla saa muuttaa vain pakottavista syistä.
- Jäteastiat saa tarvittaessa sijoittaa jäteaitaukseen, jota ei saa kattaa. Jäteastiat tai jäteaitaus tulee ympäröidä istutuksin.

## OHJEITA

- Alueelle ominaiset leikatut pensasaidat, tukimuurit ja pystyvuorit tulee säilyttää ja palauttaa. Katukuvalle luodaan yhtenäiset kehykset käyttämällä leikatujen pensasaitojen tyypillisiä pensaslajeja, korkeutta ja leikkausmuotoa sekä soveltamalla perinteisiä, yksinkertaisia puusäleaitatyyppisiä.
- Alkuperäiset pihan luonnonkivistä ladotut tai betonista valetut tukimuurit, portaat ja muut piharakenteet ovat arvokas ja säilytettävä pihan osa.
- Osmonkulman tonttialueet ovat vehreitä puutarhoja. Perinteiseen maanpinnan käsittelyyn kuuluvat nurmikon lisäksi kasvitarhat, kukkapenkit ja oleskelukohtien kiveykset sekä sora- tai kivipintaiset polut. Uudistusten yhteydessä on syytä pitäytyä alueelle ominaisiin ratkaisuihin ja materiaaleihin – nurmikon ja maanpeitekasvien lisäksi voidaan käyttää soraa, kivituhkaa, harkiten luonnonkiveystä ja betonilaattoja ja tarvittaessa pieniä mukulakivestä tehtyjä pintavesiojia.
- Pihoilla kasvavat yksittäispuut, kuten piha-kuuset, koivut, männyt ja vaahterat, leikatut porttipuut ja näyttävät kukkivat pensaat sekä hedelmäpuut ja marjapensaat, ovat osa arvokasta ympäristöä ja ne tulee säilyttää osana Osmonkulman vehreää kaupunkikuvaa. Puustoa ja muuta kasvillisuutta on hoidettava ja kun ne tulevat tiensä päähän on uusiminen tehtävä suunnitellusti.
- Pihan uudet toiminnot, kuten autopaikat ja jäteastiat tulee sijoittaa harkitusti tonteille. On syytä huolehtia niiden viimeistelystä osana pihan puutarhamaista kokonaisuutta.

## TOIMENPITEIDEN LUVANVARAISUUS

Pihan järjestelyjä ei saa myönnetyn rakennusluvan mukaisesta tilanteesta muuttaa ilman lupaa. Esimerkiksi maanpinnan korkeuksia tontilla ei saa olennaisesti muuttaa ilman lupaa. Yksittäisenkin puun kaataminen edellyttää rakennusvalvontaviraston maisematyölausuntoa.





**Yhtenäisen kaupunkikuvan kannalta merkittävä vyöhyke.** Alue tulee säilyttää vihreänä pihatilana ja tontin kadun puoleinen raja tulee aidata. Vyöhykkeelle ei saa sijoittaa piharakennelmaa.

**Vyöhyke, jolle voi rakentaa yhden ympäristöön sopivan maksimissaan 5 m<sup>2</sup> piharakennelman:** kasvihuoneen, huvimajan, pihavajan, tai leikkimökin. Piharakennelman vesikaton ylimmän kohdan korkeus maanpinnasta saa olla enintään 2,8 metriä.

**Kasvihuone:** Kasvihuoneen ja sen katon tulee olla läpinäkyviä. Kasvihuoneen tulee olla kevytrakenteinen ja tyyliltään yksinkertainen. Puitteet tulee maalata ympäristöön sopivalla värillä, esimerkiksi valkoisella tai harmaalla. Kasvihuoneen yhteyteen voi rakentaa umpinaisena osana pienen pihavajan.

**Huvimaja:** Huvimajan tulee sopia ympäristöönsä ja olla asuinrakennuksen arkkitehtuuriin nähden alisteinen. Huvimajassa voi kuitenkin käyttää harkiten alueen arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Seinien tulee olla avoimia, mutta katto voi olla umpinainen. Väriytyksen tulee sopia yhteen asuinrakennuksen kanssa.

**Pihavaja:** Pihavajan tulee olla kooltaan ja korkeudeltaan asuinrakennuksen arkkitehtuuriin nähden alisteinen ja julkisivujäsen-telyltään pidättyväinen. Piharakennuksen tulee olla pystyrimalaidoitettuja, tummalla värisävyllä maalattuja ja huopakatteisia.

**Leikkimökki** Leikkimökin tulee sopia ympäristöönsä ja olla asuinrakennuksen arkkitehtuuriin nähden alisteinen. Leikkimökissä voi käyttää harkiten alueen arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Katon materiaalina tulee suosia huopaa ja julkisivuissa pystyrimalaidoitusta. Väriytyksen ja materiaalivalintojen tulee sopia yhteen asuinrakennuksen kanssa.

# OSMONKULMA PIHARAKENNELMAT

KORJAUSKORTISSA ON KOOTTU YHTEEN PIHARAKENNELMIA KOSKEVAT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET JA OHJEET. KORJAUSKORTTI TÄYDENTÄÄ ASEMAKAAVAA.

## ASEMAKAAVAMÄÄRÄYS

Tontille saa sijoittaa kaavakarttaan merkitylle vyöhykkeelle yhden ympäristöön sopivan piharakennelman (kasvihuone, huvimaja, pihavaja tai leikkimökki). Piharakennelman koko saa olla rakennusjärjestyksestä poiketen enintään 5 m<sup>2</sup> ja sen vesikaton ylimmän kohdan korkeus maanpinnasta saa olla enintään 2,8 metriä.

## OHJEITA

- Osmonkulman alueella ei alun perin ole ollut piharakennelmia. Säilytystilat on sijoitettu asuinrakennusten kellari- ja ullakkokerroksiin. Nykyisin kellari- ja ullakkotiloja on otettu asuinkäyttöön, ja joillakin tonteilla on tarve lisätilaan. Muutamille pihaille on rakennettu piharakennus, huvimaja tai kasvihuone.
- Osmonkulman asemakaavan muutos sallii yhden piharakennelman rakentamisen jokaiselle alueen tontille kaavakartassa osoitetulle vyöhykkeelle. Jos tontilla on jo piharakennelma, toista piharakennelmaa ei saa rakentaa. Jos pihalla oleva piharakennelma puretaan, uusi piharakennelma tulee rakentaa kaavassa osoitetulle vyöhykkeelle. Uusi piharakennelma tulee toteuttaa annettuja periaatteita noudattaen, jotta se sopii Osmonkulman alueen rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen ympäristöön.
- Tonteilta on osoitettu vyöhykkeet, jotka tulee säilyä rakentamattomina ja vyöhykkeet, johon piharakennelman saa rakentaa. Vyöhykkeillä turvataan alueen yhtenäisen kaupunkikuvan ja vehreän yleisilmeen säilyminen.
- Osmonkulmassa alueen vehreä kasvillisuus ja alkuperäiset rakennukset muodostavat eheän kulttuuriympäristön. Uusien piharakennelmien tulee olla selvästi alisteisia alkuperäiseen rakennuskantaan nähden. Alueen tärkeät näköakselit säilyvät kaavassa merkittyjen vyöhykkeiden ansiosta rakentamattomina.



Ympäristöönsä hyvin sopiva uusi kasvihuone on osa nykypäivän hyötypuutarhaa. Kasvihuone ja sen katto on läpinäkyvää lasia tai kirkasta muovia. Puitteet on maalattu valkoisiksi. Kuvan kasvihuone sopisi hyvin Osmonkulman ympäristöön.

Ympäristöönsä hyvin sopiva uusi huvimaja on Osmonkulman asuinrakennusten kuistien ja sisäänkäyntien kaltainen. Uusien huvimajojen tulee kuitenkin olla asuinrakennusten arkkitehtuurin nähden selvästi alisteisia.



Länsi-Käpylässä ympäristöönsä hyvin sopiva uusi piharakennus on toteutettu perinteistä pystyrimalaudoitusta, huopakatteista kattoa ja punamullattua väriä käyttäen. Piharakennuksen suhteet ja yksityiskohdat ovat onnistuneet; räystäät ovat ohuet ja hienostuneet, katto on riittävän ohut ja levymäinen ja rakennuksissa ei ole nurkkalistoja. Tällaisen piharakennuksen tyyli ja värit sopii myös Osmonkulman ympäristöön. Osmonkulmassa pihavajan tulee kuitenkin olla huomattavasti pienempi kuin kuvassa oleva piharakennus.

## TOIMENPITEIDEN LUVANVARAISUUS

Pihrakennelman rakentaminen on Osmonkulman alueella luvanvarainen toimenpide.







AO/s - ja AL/s -korttelialueilla saa sijoittaa yhden autopaikan asuntoa kohden. Tontille saa kuitenkin sijoittaa enintään kaksi autopaikkaa. Määräyksellä turvataan alueen pihatilojen säilyminen vehreinä ja istutettuina.

Osmonkulman joihinkin taloihin on tehty rakennusvaiheessa autovajat kellariin. Muuten autopaikat ovat olleet tonteilla ja kadunvarsilla. Osmonkulman alueella tulee edelleen suosia kadunvarsipysäköintiä. Vaikka kaavassa sallitaan autopaikkojen sijoittaminen tonteille, ei alueella ole tavoitteellista lisätä nykyisestä autopaikkojen määrää tonteilla. Osmonkulman ympäristöön ei sovi suuret, avarat pysäköintialueet tonteilla.

Osmonkuja on määritelty kaavassa huomattavan arvokkaaksi kaupunkitilaksi. Osmonkujan nelikumainen katuaukio on alueen hieno erikoisuus. Osmonkuja näyttää päättyvän mäen päälle katulinjan siirtyessä aukiolla. Osmonkujan Sampsan tien puoleisesta päädyssä avautuu näkymäkseli valeperspektiiviin. Valeperspektiivissä rakennusten sijoittelu korostaa etäisyysvaikutelmaa, ja näkymäkselin päädyssä oleva rakennus näyttää olevan kauempana.

A/s -korttelialueella Väinölänkadun paritaloissa molemmat asunnat ovat omilla tonteillaan ja jokaiselle tontille saa sijoittaa yhden autopaikan.

0m

50m

100m

# OSMONKULMA PYSÄKÖINTI

KORJAUSKORTISSA ON KOOTTU YHTEEN PYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET SEKÄ ANNETTUJA OHJEITA TONTTIEN AUTOPAIKOISTA. KORJAUSKORTTI TÄYDENTÄÄ ASEMAKAAVAA.

## ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

- Tontilla saa olla yksi ajoneuvoliittymä. Ajoneuvoliittymän leveys saa suurimmillaan olla noin 3,5 metriä. Sisäänajoaukkoa suunniteltaessa on olemassa olevat pensasaidat ja porttipuut pyrittävä säilyttämään ja käytettävä hyväksi olemassa olevia ajoaukkoja. Osmonkujan kaupunkikuvallisesti arvokas katutila tulee ottaa huomioon sisäänajoaukkoa suunniteltaessa.
- Sisäänkäynnin tontille voi rajata puisella tai metallisella portilla.
- Kaava-alueella tulee suosia kadunvarsi-pysäköintiä.
- AO/s- ja AL/s-alueella: Tontille saa sijoittaa yhden autopaikan asuntoa kohden, kuitenkin enintään kaksi autopaikkaa tonttia kohden.
- A/s-alueella: Tontille saa sijoittaa yhden autopaikan.

### Osmonkujalle on annettu arvokkaan kaupunkitilan huomioiva määräys:

- Osmonkuja on kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas katutila.



## OHJEITA

- Ajoneuvoliittymä tontille tulee suunnitella siten, että piha-aitaan syntyy mahdollisimman kapea aukko. Pysäköintipaikan tulee sijaita tontin kadun puoleisella reunalla. Pysäköintipaikan tulee olla osa pihan puutarhamaista kokonaisuutta.
- Tontin kadun puoleinen rajausta tulee säilyä ehjänä. Ajoneuvoliittymän voi rajata ajoportilla, luonnonkivisin pilarein tai porttipuin.
- Osmonkulmassa on hyviä esimerkkejä siitä, miten uusi, leveämpi ajoportti on toteutettu luontevasti perinteistä porttimallia muuntelemalla. Esimerkiksi kolmijakoinen veräjäratkaisu on kätevä ratkaisu ajoaukon kohdalla. Näitä samoja hyviä käytäntöjä tulee noudattaa ajoportteja korjattaessa ja uusittaessa, jotta kadun puoleinen tontin rajausta säilyy ehjänä.
- Piholla tulisi suosia nurmi-, kivituhka- tai sorapintaisia autopaikkoja. Autopaikka ei saa olla asfaltoitu.
- Jos puita tai muuta kasvillisuutta joudutaan poistamaan autopaikoilta, tulee tavoitteena olla alkuperäisen kasvillisuuden korvaaminen vastaavalla lajilla.

## TOIMENPITEIDEN LUVANVARAISUUS

Pihan järjestelyjä ei saa myönnetyt rakennuslupa mukaisesta tilanteesta muuttaa ilman lupaa. Esimerkiksi autopaikkoja ei saa lisätä ilman lupaa.

