



11.6.2013, täydennetty 12.3.2014

**KÄPYLÄ, KÄÄRMETALO,
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS 12183**

Hankenumero: 0824_5
HEL 2012-004486

SISÄLLYS

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos
nähtävillä 11.12.2012–14.1.2013**

Viranomaisyhteistyö
– Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Mielipidekirje
– Tiivistelmä mielipidekirjeestä ja vastine

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 9.8.–9.9.2013

Lausunnot
– Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet



11.6.2013, täydennetty 12.3.2014

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomais toiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internetversiossa.

Jäljennökset kaikista kannanotoista ja mielipiteistä sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos nähtävillä 11.12.–14.1.2013.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä kaupungin ilmoitustaululla (Pohjoisesplanadi 11–13) ja kaupunkisuunnitteluvirastossa 11.12.–14.1.2013 sekä viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä rakennusvalvontaviraston, ympäristökeskuksen, kaupungin museon ja asuntotuotantotoimiston kanssa.

Helsingin kaupungin ympäristökeskus on 5.2.2013 ilmoittanut, että Mäkelänkadun ilmanlaatu on Helsingin heikoimpia, mikä tulee liikennemelun ohella ottaa huomioon selvittäessä kaavamuutoksen vaikutuksia ihmisten terveyteen. Mäkelänkadun heikon ilmanlaatutilanteen ja rakennuksen sisäilmaongelmien vuoksi kaavoituksen lähtökohdaksi tulisi asumisterveyden turvaamiseksi ottaa keskitetyn koneellisen ilmanvaihdon järjestäminen kohteeseen. Tällöin tuloilma olisi mahdollista ottaa kattotasolta puhtaamman ilman alueelta ja myös ilmanvaihdon toimivuus voitaisiin turvata.

Vastine

Ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

Asumisterveyden ja -turvallisuuden vaatimat korjaus- ja muutostyöt on mahdollista toteuttaa suojelumääräyksiä noudattaen.

Rakennuksen poikkeuksellinen säilyneisyys sekä arkkitehtoniset ja kulttuurihistorialliset arvot huomioon ottaen ensisijaisena ratkaisuna il-



11.6.2013, täydennetty 12.3.2014

manlaadun parantamiseen tulee pitää luonnollisen ilmanvaihdon tehostamista.

Suojelumääräykset eivät itsessään estä hajautetun koneellisen ilmanvaihdon järjestämistä rakennukseen. Kaava ei kuitenkaan mahdollista konehuoneitten sijoittamista rakennuksen katolle.

Käärmetaloon sopivaa ilmanvaihdon ratkaisumallia on tarkoitus selvittää mm. kahden keväällä 2013 aloitettavan Aalto-yliopiston tutkimushankkeen avulla.

Rakennuksen rakenteellisen meluntorjunnan tai pakokaasu- ja hiukkassuodatuksen parantaminen on sekin mahdollista, kun rakennussuojelulliset näkökulmat otetaan suunnittelussa ja toteutuksessa huomioon.

Näitä koskevia asemakaavamääräyksiä ei kaavaehdotukseen ole kuitenkaan sisällytetty. Asuinrakennusten ja Mäkeläkadun puoleisten pihajaluiden pakokaasu-, hiukkas- ja meluntorjunnan toteuttamisen nykyvaatimusten mukaisesti on katsottu olevan ristiriidassa kaavan päätaoittteen, valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvojen säilyttämisen kanssa.

Rakennusvalvontavirasto on peruskorjaushankkeen suunnittelun yhteydessä käydyissä neuvotteluissa todennut, ettei se edellytä uudisrakennuksille vaadittavia turvallisuus-, terveellisyys-, esteettömyys- ja energiaratkaisuja.

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto on 7.2.2013 esittänyt, että asemakaavan suojelumerkinnän tulee olla seuraus eri osapuolten hyväksymistä rakennussuojeluun liittyvistä päätöksistä ja rajauksista, joka vastaa niin rakennussuojelullisiin kuin toteutuksellisiin reunaehtoihin. Näin ollen rakennussuojelun tavoitteita tulee punnita erittäin tarkoin yhdessä muiden rakentamista rajaavien viranomaistavoitteiden sekä määräysten kesken ja kuultavana tulee olla mukana myös laaja tekninen asiantuntemus.

Asuntotuotantotoimisto esittää, että muutostyöt kokonaan kieltävää määräystä sr-1 harkitaan korvattavaksi muilla numeroindekseillä (sr-2 / sr-3) asteittain lievempiä määräyksinä niitä täydentävillä kaavamääräyksillä, jolloin terveydellisyys- ja turvallisuusseikat, sekä taloudelliset ja toiminnalliset seikat tulee otettua perusteellisesti huomioon. Kun kokonaisuus tutkitaan yhteistyössä, ei rakennuksen suojelua koskevassa asemakaavamääräyksessä ja sen sisällössä enää toteutuksen kannalta ole epäselvyyttä, eivätkä ne ole ristiriidassa.



11.6.2013, täydennetty 12.3.2014

Asemakaavamuutoksen ei tule estää asumisen terveydelle ja turvallisuudelle asetettujen ohjeiden ja määräysten toteutusta. Kuntotutkimuksissa ja käytössä ilmenneet puutteet ja viat tulee suojelumääräysten puitteissakin saada korjattua terveydellisyys- ja turvallisuus-, sekä taloudelliset ja toiminnalliset seikat ja rakennuksen elinkaaritavoite huomioiden.

Vastine

Asuntotuotantotoimiston ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

Asumisterveyden ja -turvallisuuden vaatimat korjaus- ja muutostyöt on mahdollista toteuttaa suojelumääräyksiä noudattaen. Tätä näkökohtaa on käsitelty tarkemmin edellä ympäristökeskuksen kannanottoon annetussa vastineessa.

Kaavan vaikutuksia on valmistelun aikana arvioitu myös käyttäjien ja rakennuksen ylläpidon näkökulmasta ja punnittu rakentamista rajaavien viranomaistavoitteiden sekä määräysten kesken.

Rakennusvalvontavirasto on peruskorjaushankkeen suunnittelun yhteydessä käydyissä neuvotteluissa todennut, ettei se edellytä uudisrakennuksille vaadittavia turvallisuus-, terveellisyys-, esteettömyys- ja energiaratkaisuja.

Asemakaavan suojelumääräykset on määritelty kaupunginmuseon määrittelemien suojelutavoitteiden mukaisesti. Rakennukset ovat säilyneet poikkeuksellisen alkuperäisinä mukaan lukien asuntojen kiintokalusteet. Kalusteet muodostavat olennaisen osan rakennuksen kulttuurihistoriallisesta arvosta.

Sr-1-määräys ei estä korjaus- tai muutostöitä, kun niiden suunnittelussa ja toteutuksessa otetaan suojelunäkökohdat huomioon. Alkuperäiset kalusteet on mahdollista kunnostaa ja esimerkiksi keittiön kaappien sokkeleiden korottaminen nykystandardien mukaiseen korkeuteen on määräysten puitteissa mahdollista. Uusien kalusteiden lisääminen, vanhojen kunnostettujen ohella alkuperäistoteutuksen mukaisesti, on myös mahdollista suojelumääräyksen puitteissa.

Elinkaarensa päähän tulleet rakenteet ja rakennusosat on mahdollista uusida. Kaava ei estä esimerkiksi parvekerakenteiden uusimista edellyttäen että se tehdään alkuperäisiä detaljeja ja mallia noudattaen. Näin toteutetuista parvekekorjauksista on runsaasti hyviä esimerkkejä.



11.6.2013, täydennetty 12.3.2014

Museovirasto on ilmoittanut 6.2.2013, että Museoviraston ja Helsingin kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen mukaan lausunnon asemakaavan muutoksesta antaa kaupunginmuseo.

Helsingin kaupungin kaupunginmuseo on 8.2.2013 todennut, että Käärmetalo edustaa sotaa seuranneen jälleenrakennuskauden veistoksellista ja korkeatasoista arjen arkkitehtuuria. Kohteella on myös ainutlaatuista kulttuuri- ja sosiaalihistoriallista merkitystä Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimiston rakennuttamana aravarahoituskohteena. Käärmetalo on yksi suomalaisen modernistisen arkkitehtuurin ja asuntosuunnittelun ikonisia kohteita, jonka merkitys on myös kansainvälisesti tunnustettu.

Kaupunginmuseo pitää asemakaavan ajantasaistamista tärkeänä edellytyksenä Käärmetalon peruskorjauksen suunnitteluun. Käärmetalosta vuonna 2011 laadittu perusteellinen rakennushistoriaselvitys inventointeineen tarjoaa hyvät pohjatiedot kohteen suojelutavoitteiden yksityiskohtaiselle määrittelemiselle. Osa kohteen arvoista kuten poikkeuksellinen säilyneisyys myös asuntojen sisätilojen osalta todentuu vakuuttavalla tavalla juuri rakennushistoriaselvityksen kautta. Kaupunginmuseo on yhdessä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa kirjannut muistioon 6.2.2012 Käärmetalon suojelutavoitteet, jotka tulee huomioida asemakaavamuutoksen valmistelussa. Inventointeja tulee päivittää vielä päiväkotijä ja huoltorakennuksen osalta. Korttelin piha-alueen suojelutavoitteet edellyttävät ympäristöhistoriallisen selvityksen laatimista.

Sr-1-suojelumerkintä kohdistuu rakennuksen ulkoasuun ja vesikattoon, sekä arvokkaisiin interiööreihin, kuten porrashuoneisiin ja kohteen tilarakenteeseen. Kaupunginmuseo pitää olennaisena tavoitteena suojella rakennuksen alkuperäiset eteisen ja keittiön kalusteet, jotka ovat varhaisia Työtehoseuran suunnittelempia ja Enso Gutzeitin teollisesti valmistamia kaapistoja, ja niillä on korkea kulttuurihistoriallinen arvo. Asuntojen säilyneet kiinteät kaapistot tulisi samalla tavoin mainita asuntojen säilytettävänä rakenteina. Hissien sijoittamisesta rakennukseen on tehty selvitys, eikä se teknisesti ottaen tai suojelutavoitteiden mukaisesti ole mahdollista toteuttaa. Kaupunginmuseo pitää kaavaehdotuksen määräyksiä riittävinä Käärmetalon rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen vaalimiseksi, edellä mainituilla huomautuksilla.

Vastine

Kaupunginmuseon ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Määräys arvokkaista sisätiloista, joihin sisältyvät asuinrakennusten alkuperäisinä säilyneet eteisen ja keittiön kiintokalusteet



11.6.2013, täydennetty 12.3.2014

sekä asuinrakennusten ja palvelurakennuksen porrashuoneet, pitää sisällään kaikki asuntojen alkuperäiset säilyneet kiinteät kaapit. Asemakaavaan sisältyy rakennuslupavaihetta koskeva määräys, joka edellyttää että, rakennushistoriaselvitys on liitettävä lupahakemukseen ja ennen lupapäätöksen tekemistä tulee hakemuksesta pyytää museoviranomaisen lausunto.

Pihan kunnostustöiden pohjaksi tulee laatia ympäristöhistoriallinen selvitys ja rakennusluvan yhteydessä on esitettävä siihen perustuva pihasuunnitelma.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yksi mielipide koskien asemakaavan muutosluonnosta.

Heka-Kansanasunnot on 8.2.2013 päivätyssä mielipiteessään esittänyt huolensa talon arjen käytettävyydestä, sisäilmanlaadusta ja myös korkeista korjauskustannuksista eli hankeen taloudellisesta kestäväyydestä. Suojelun yksityiskohdat vaikuttavat joiltain osin ylimitoitetuilta ja vaativat perusteellista harkintaa ja eri näkökohtien yhteensovittamista. Alueyhtiön hallitus esittää mielipiteenään, että esitettyjen rakennuksen suojeluun liittyvien laajojen ja erittäin yksityiskohtaisten suojelumääräysten toteutuminen kaavaehdotuksen mukaisesti saattaisi heikentää talon käyttöä jatkossa asumisen nykyvaatimukset täyttävänä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vuokratalona. Perusteina ovat kiinteistöstä tehdyt useat arviot, tutkimukset ja lausunnot, mm. Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen lausunto ilmanvaihdosta sekä kohteesta tehdyt rakennusfysikaaliset tutkimukset ja julkisivujen sekä parvekkeiden kunnottutkimukset. Kaavaluonnoksen jatkovalmistelu tulee tehdä hyvässä yhteistyössä kaikkien osapuolten kesken ja kaavamääräysten vaikutukset arvioida myös käyttäjien ja rakennuksen ylläpidon kannalta.

Vastine

Heka-Kansanasunnot Oy:n mielipide on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Mielipiteessä esitetyn osalta viitataan edellä olevaan asuntotuotantotoimiston kannanotosta annettuun vastineeseen.

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 9.8.–9.9.2013

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 9.8.–9.9.2013.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin Helsingin Energia -liiketoiminnan ja Helen Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kiinteistöviras-



11.6.2013, täydennetty 12.3.2014

ton, pelastuslautakunnan ja ympäristölautakunnan, asuntotuotantotoimiston, rakennusvalvontaviraston, kaupunginmuseon, sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnot. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

Helsingin Energialla ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole (30.8.2013) muutosehdotukseen huomautettavaa.

HSY:n vesihuolto toteaa lausunnossaan (24.9.2013), että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Kiinteistöviraston lausunnossa (20.9.2013) todetaan, että kaavamuu-
tos ei edellytä muutoksia tontin nykyiseen vuokrasopimukseen. Kiinteistövirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksen suhteen.

Pelastuslautakunta toteaa (21.1.2014) lausunnossaan, että asemakaavaa muutettaessa tulee huomioida pelastusteiden ajanmukaistaminen tämän päivän ohjeistusta vastaavaksi.

Vastine

Pelastuslautakunnan lausunnossaan esittämää tarkennusta pelastusteiden ajanmukaistamisesta tämän päivän ohjeistusta vastaavaksi on yleisesti tutkittu kaavasunnittelun yhteydessä. Asiat otetaan myös jatkossa huomioon ja niitä koskevat tarkemmat suunnitteluratkaisut tehdään rakennusten, pihan ja kadun korjaussuunnittelun ja rakennuslu-
pakäsittelyn yhteydessä.

Ympäristölautakunnan lausunnossa (27.8.2013) todetaan, että Käärmetalo sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn Mäkelänkadun varrella. Vuonna 2011 HSY:n ilmanlaadun mittausasemalla osoitteessa Mäkelänkatu 52 hiukkaspitoisuudet olivat Helsingin korkeimpia ja ilmanlaatu Helsingin heikoimpia. Ympäristölautakunta kehottaa ottamaan tämän huomioon kohteen kaavoituksessa ja kunnostuksessa. Myös kadun melutilannetta pidetään huonona. Ympäristökeskukselle on tullut viimeisen kymmenen vuoden aikana runsaasti valituksia Käärmetalon sisäilmaongelmista. Tarkastuksissa on todettu puutteita muun muassa painovoimaisen ilmanvaihdon toiminnassa ja ainakin osittain tästä aiheutuneita kosteus- ja homeongelmia ja sisäilman tunkkaisuutta. Lausunnossaan rakennusvalvontavirastolle 4.3.2011 on ympäristökeskus suositellut keskitetyn koneellisen tulo- ja poistojärjestelmän valintaa ta-



11.6.2013, täydennetty 12.3.2014

lon ilmanvaihtoratkaisuksi. Kaupunkisuunnitteluvirastossa järjestettiin eri osapuolten välinen neuvottelu, jossa käsiteltiin Käärmetalon suoje-
lu- ja korjaustarpeita sekä tulossa olevaa kaavamuutosta. Tämän jälkeen
ei laadittua peruskorjauksen hankesuunnitelmaa ole käsitelty yhteisesti.
Kaavamääräyksiä tulisi täydentää siten, että rakennuksen pilaantuneet
rakenteet veloitetaan kunnostettaviksi. Riittävän ilmanvaihdon järjes-
tämisessä soveltuvien ratkaisujen olisi keskitetty koneellinen tulo- ja pois-
toilmanvaihto. Tällöin ulkoa johdettava raitisilma voitaisiin ottaa sisäpi-
han puolelta ja se voitaisiin suodattaa tehokkaasti.

Myös asuintalon meluntorjuntaa tulisi pyrkiä parantamaan rakennus-
suojelulliset näkökohdat huomioon ottaen. Meluntorjuntatarve tulisi
merkitä kaavaan.

Vastine

Ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat on otettu huomioon mahdolli-
suuksien mukaan kaavaehdotusta laadittaessa. Ympäristölautakunnan
esittämiin näkökohtiin on vastattu tämän vuorovaikutusraportin sivulla
2–3 Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen 5.2.2013 kannanottoon
11.6.2013 annetussa vastineessa.

Asuntotuotantotoimisto toteaa (24.9.2013), että asemakaavan muu-
tosehdotus on erittäin suojeleva kaikilta osiltaan. Rakennuksen korjaa-
misessa joudutaan korkean suojeleasteen takia valitsemaan sellaisia
menetelmiä ja ratkaisuja, jotka mahdollistavat rajoitetusti rakenteelli-
sesti ja asuinolosuhteiltaan parasta mahdollista lopputulosta. Raken-
nuksen peruskorjaus on kuitenkin välttämätöntä tehdä ja rajoitettunakin
korjaustoimet kuitenkin kohentavat rakennuksen nykyistä teknistä kun-
toa sekä parantavat nykyisiä olosuhteita. Suunnittelua on tehty tiiviissä
yhteistyössä eri tahojen edustajien kanssa tähän asti ja siltä pohjalta
korjauksen suunnittelua jatketaan edelleen.

Rakennusvalvontavirasto toteaa (19.9.2013) tutustuttuaan asema-
kaavan muutosehdotukseen, arvioituaan sitä asiantuntijaelimissään eli
neuvottelukunnissa sekä seuratessaan laajalla kokoonpanolla asema-
kaavan valmistelutyötä, ettei asemakaavan muutosehdotukseen ole
huomauttamista. Rakennusvalvontavirasto toteaa, että asemakaavan
muutos on laadittu esimerkillisen huolellisesti tehdyn taustaselvitystyön
pohjalta. Menettelytapa ansaitsee erityiskiitoksen asemakaavan laati-
mistyön käynnistämishankkeen, rakennussuojelun kannalta merkittä-
vän, nimenomaan asuinrakennuksen ollessa kyseessä. Valtakunnalli-
sesti asemakaavan laatiminen ja hanke on pioneerityö. Hanke koko-
naisuudessaan on jo tässä vaiheessa hyvä esimerkki huolellisesta
valmistelutyöstä, jota rakennuskannan korjaaminen aina edellyttää.



11.6.2013, täydennetty 12.3.2014

Ainoa varsinainen huomautus liittyy kaavaehdotuksen määräykseen, joka estää jälkiasennushissien toteuttamisen. Virasto toisaalta ymmärtää, että rakennukseen liittyvät poikkeuksellisen suuret rakennussuojelunäkökohdat ja porrashuoneiden ahdas mitoitus muodostavat tosiasiallisen vaikeuden jälkiasennushisseille. Toisaalta, kun ajatellaan rakennuksen tulevaa elinkaarta, johon nyt toteutettavalla peruskorjauksella haetaan pidennystä, saataisiin hisseillä lisää käytettävyyttä. Ottaen huomioon, että kysymys on kaupungin vuokratalosta, jolloin asukasvalinnalla voidaan vaikuttaa asukasrakenteeseen, pitää rakennusvalvontavirasto kaavaehdotukseen sisältyvää kieltä jälkiasennushisseille tässä tapauksessa perusteltuna.

Helsingin kaupunginmuseon johtokunta toteaa (24.9.2013) Käärmetalon edustavan sotaa seuranneen jälleenrakennuskauden veistoksellista ja korkeatasoista arjen arkkitehtuuria. Kohteella on ainutlaatuisia kulttuuri- ja sosiaalishistoriallista merkitystä varhaisena Helsingin asuntotuotantotoimiston rakennuttamana arava-rahoituskohteena, esimerkiksi sodanjälkeisen sosiaalisen asuntotuotannon uudistuvista moderneista muodoista. Kaupunginmuseo on yhdessä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa kirjannut 6.2.2012 Käärmetalon suojelutavoitteet, jotka on otettu huomioon asemakaavamuutoksen valmistelussa.

Asemakaavan valmistelun yhteydessä tehty yhteistyö kaupunkisuunnitteluviraston ja eri osapuolien kesken on ollut hyvää ja poikkeuksellisen paneutunutta. Kaavaehdotuksen yksityiskohtaiset rakennussuojelumääräykset perustuvat suoritettuihin tutkimuksiin ja arvioihin, ja tukevat merkittäväällä tavalla Käärmetalon kulttuurihistoriallisten arvojen vaalimista ja säilyttävän peruskorjauksen tavoitteiden saavuttamista. Kaupunginmuseon johtokunta puoltaa asemakaavaehdotuksen hyväksymistä.

ELY-keskus katsoo, että Käärmetalon rakennusten ja lähiympäristön suojelutavoitteet on turvattu ansiokkaasti kattavissa suojelumääräyksissä. Lupamenettelyssä on pyrittävä kaikin mahdollisin keinoin saavuttamaan tilanteeseen sopeutetut terveellisuuden ja turvallisuuden tavoitteet. Tilanteessa, jossa tarvitaan räätälöityjä ratkaisuja, ELY-keskus katsoo asemakaavassa otetun riittävästi huomioon maankäyttö- ja rakennuslain sille asettamat vaatimukset niin kulttuuriympäristön kuin asumisterveyden ja turvallisuuden kannalta.