



KÄPYLÄ

KORTTELI 821, TONTTI 2

MÄKELÄNKATU 95

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12251
PÄIVÄTTY 11.2.2014

Asemakaavan muutos koskee:

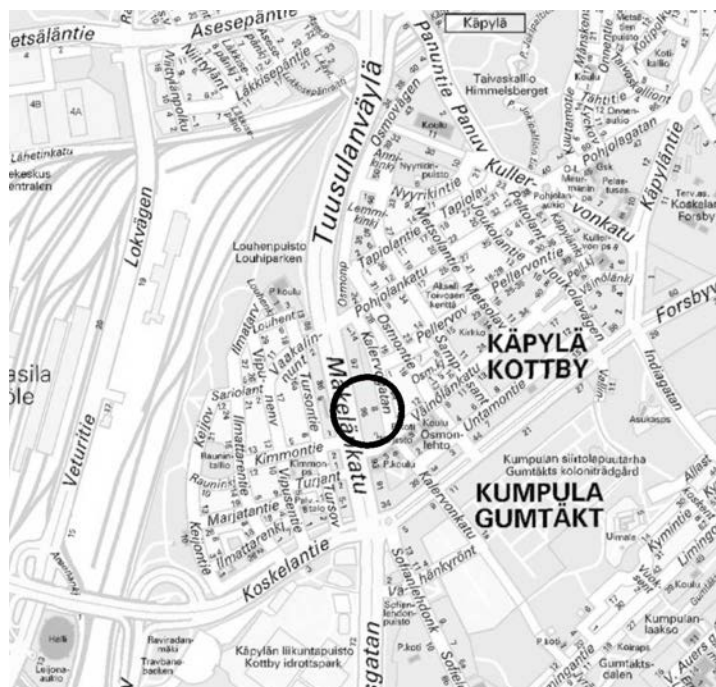
Helsingin kaupungin
25. kaupunginosan (Käpylä)
korttelia 25821 tonttia 2

Kaavan nimi: Mäkelänkatu 95
Hankenumero: 1181_1
HEL 2012-010207

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 6.8.2013
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 11.2.2014
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 7.3.–7.4.2014
Kaupunkisuunnitteluvirasto: täydennetty selostusta 9.5.2014
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Käpylässä Mäkelänkatuun, Väinölänkatuun sekä Kaler-
vonkatuun rajautuvalla alueella osoitteessa Mäkelänkatu 95.



LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Ilmakuva
Asemakaavan muutos
Havainnekuva
Melun leviämislaskenta
Luonnosvaiheen valmisteluaineisto
Kuvaliite suojelukohteista
Pelastusajokaavio

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Liikerakennuksen kuntoarvio (2005)
Tuusulanväylän kehittämissuunnitelma (6/2008)
Ilmatieteenlaitoksen katukuilumallinnos
Viitesuunnitelma, Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

toimistopäällikkö Satu Tynnilä
arkkitehti Paula Kinnunen (12/2012 asti)
arkkitehti Marjaana Yläjääski (1/2013 alkaen)
arkkitehti TkT Riitta Salastie (rakennussuojelu)
liikenneinsinööri Jaakko Heinonen (liikennesuunnittelu)
diplomi-insinööri Matti Neuvonen (teknistaloudellinen suunnittelu)
suunnitteluavustaja Päivi Kaartinen
suunnitteluavustaja Viola Koivisto
vuorovaikutussuunnittelija Juha-Pekka Turunen

Kaupungin museo:

Kiinteistövirasto:

tutkija Johanna Björkman
insinööri Kirsi Federley
kiinteistölakimies Anna-Kaisa Ollila
ympäristötarkastaja Eeva Pitkänen
ympäristötarkastaja Outi Väkevää
ympäristötarkastaja Anu Haahla

Ympäristökeskus:

SISÄLLYS

1		
TIIVISTELMÄ		1
Asemakaavan muutoksen sisältö		1
Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet		2
Asemakaavan muutoksen toteutus		2
2		
LÄHTÖKOHDAT		2
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet		2
Maakuntakaava		3
Yleiskaava		5
Asemakaavat		6
Rakennusjärjestys		6
Kiinteistörekisteri		6
Muut suunnitelmat		6
Pohjakartta		7
Maanomistus		7
Alueen yleiskuvaus		7
Rakennettu ympäristö		7
Palvelut		8
Luonnonympäristö		8
Suojelukohteet		9
Yhdyskuntatekninen huolto		9
Maaperä		9
Ympäristöhäiriöt		9
3		
TAVOITTEET		10
Täydennysrakentaminen		10
Rakennussuojelu ja arvokas ympäristö		10
Ympäristöhäiriöt		10
4		
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS		11
Yleisperustelu ja -kuvaus		11
Mitoitus		11
Asuinkerrostalojen korttelialue (AK/s)		11
Rakennussuojelu		12
Kaupunkikuva		13
Piha-alueet		13
Liikenne		14
Ympäristöhäiriöt		15

	Esteettömyys	17
	Yhdyskuntatekninen huolto	17
5		
	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	17
	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	17
	Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen	17
	Vaikutukset kaupunkikuvaan, rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä rakennussuojeluun	18
	Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä	18
	Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	19
	Muut merkittävät vaikutukset	19
6		
	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	19
	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet	19
7		
	SUUNNITTELUN VAIHEET	20
	Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus	20
	Viranomaisyhteistyö	20
	Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot	21
	Esitetyt mielipiteet	21
	Lausunnot	21
8		
	KÄSITTELYVAIHEET	22

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden ympäristöään täydentävän asuinkerrostalon rakentamisen huonokuntoisen liikerakennuksen paikalle. Tontin olemassa olevat asuinrakennukset suojellaan asemakaavalla ja ympäristö osoitetaan säilytettäväksi osana Käpylän kulttuurihistoriallisesti arvokasta kokonaisuutta. Alueelle osoitetaan nykyistä suojaisampi ulko-oleskelualue. Uudet autopaikat sijoittuvat pihakannen alle.

Asemakaava-alue sijaitsee liikenteeltään vilkkaan Mäkelänkadun varrella. Alue on osa Käpylän arvokasta kulttuurihistoriallista ympäristöä sijoittuen aivan valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY 2009) välittömään läheisyyteen.

Rakentamisen edellytyksiä sekä kulttuuriympäristöarvoiltaan, että ympäristöhäiriöiden näkökulmasta haasteelliselle paikalle on tutkittu viitesuunnitelman avulla. Mäkelänkadun meluhäiriöt ja päästöt on huomioitu paitsi uuden rakennuksen massoittelussa myös asemakaavamääräyksiin, joilla varmistetaan uusien asuntojen terveellisyys, turvallisuus ja viihtyisyys. Myös suojeltujen asuinrakennusten rakenteellista melusuojausta ja sisäilmanlaatua pyritään parantamaan asemakaavamääräyksiin, jotka eivät ole ristiriidassa suojeluarvojen kanssa.

Uusi asuinkerrostalo täydentää kaavamuutosalueen 1940-luvulta peräisin olevaa yhtenäistä asuinkerrostalokokonaisuutta. Massoittelultaan ja rakennuskorkeudeltaan ympäristöönsä sopeutuva rakennus ei nouse dominoivaan asemaan katutilassa tai suhteessa ympäröiviin rakennuksiin. Kaavamääräyksiin ohjataan paitsi kattomuotoa, julkisivujen jäsentelyä ja materiaaleja myös rakenteiden yksityiskohtia ja pihamiljöön yhtenäisyyttä. Uudisrakennus on suunniteltu sijoitettavaksi tontille korttelin asemakaavallista periaatetta noudattaen, siten että rakennuksen päämassan pääty asettuu viistosti Mäkelänkadulle päin.

Muutosalueen pinta-ala on 14 926 m². Kaavamuutoksessa on rakennusoikeutta 13 920 k-m², josta 11 600 k-m² on olemassa olevaa asuin-kerrosalaa ja 1438 k-m² uutta kerrosalaa. Suojeltujen rakennusten rakennusalat, kerrosten lukumäärä ja rakennusoikeus pysyvät ennallaan.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupunkisuunnitteluviraston ja Asunto-osakeyhtiö Sato N:o 1:n aloitteesta.

Alueen täydennysrakentamista tutkittiin Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttiseltä tilatun viitesuunnitelman avulla. Konsulttityön valmistamisen jälkeen suunnitelmaa muokattiin asemakaavan luonnosvaiheessa soveltumaan entistä paremmin ympäristöhäiriöiden näkökulmasta haastavalle sijainnille.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja vuorovaikutussuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos olivat nähtävänä samanaikaisesti loppukesällä 2013. Nähtävilläoloaikana järjestettiin yleisötilaisuus. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä muutosluonnoksesta jätettiin yksi mielipide, joka on huomioitu kaavoitustyössä, mutta jonka johdosta kaavaehdotukseen ei ole tehty muutoksia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä, jolloin siitä saatiin lausunnot. Muistutuksia ei esitetty. Asemakaavan muutosehdotukseen ei tehty muutoksia.

Asemakaavan muutoksen toteutus

Purettava liikerakennus on dokumentoitava valokuvaamalla ammattilaisvalokuvaajan toimesta ennen sen purkamista.

Uusi asuinkerrostalo rakennetaan osaksi nykyistä asunto-osakeyhtiötä. Alueen toteuttaminen edellyttää taloyhtiön ja Helsingin kaupungin kiinteistöviraston välistä uutta maanvuokrasopimusta. Kaavamutoksen voimaan tulon jälkeen kaupunki maksaa täydennysrakentamiskorvauksen vuokralaiselle kaupunginvaltuuston periaatteiden ja kiinteistölautakunnan antamien soveltamisohjeiden mukaisesti.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskevat seuraavat erityistavoitteet:

Alueiden käytössä

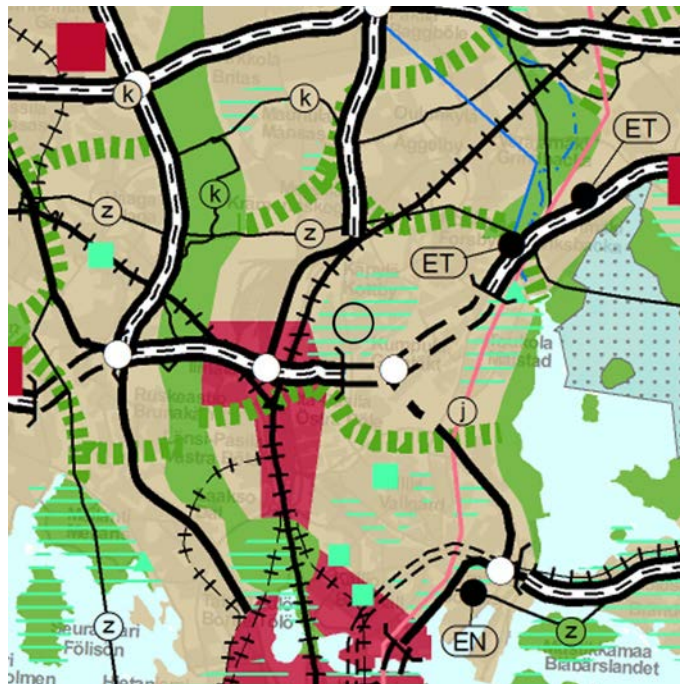
- on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja
- uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.

Alueiden käytössä on varmistettava, että

- valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueiden käytön suunnittelun lähtökohtina.
- riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueiden käytössä varmistettava tonttimaan riittävyys.

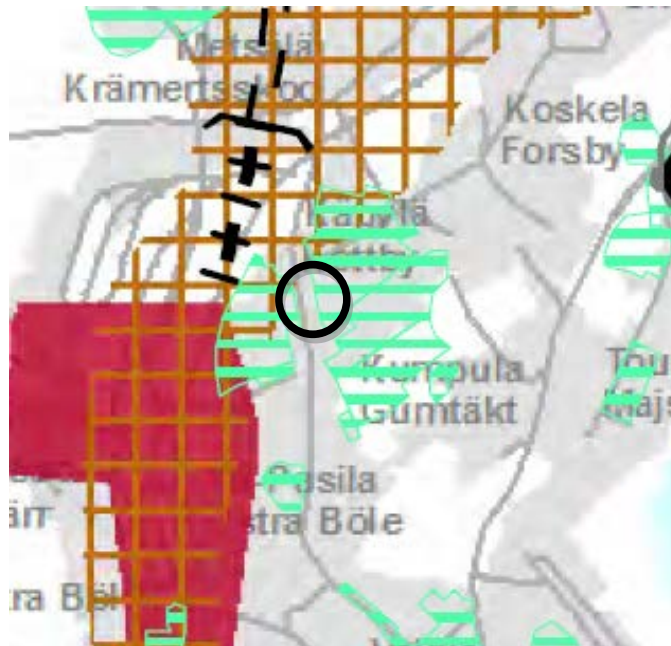
Näistä kaavan valmistelussa on erityisesti painotettu melusta ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvan haitan torjuntaa, olemassa olevien haittojen vähentämistä sekä valtakunnallisten inventointien huomioon ottamista suunnittelun lähtökohtana. Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin selostuksen luvussa asemakaavan muutoksen kuvaus / rakennettu ympäristö ja ympäristöhäiriöt sekä vaikutusten arviointi. Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava



Ote Uudenmaan maakuntakaavasta

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojenaluetta. Lisäksi suunnittelualue sijoittuu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeälle alueelle.

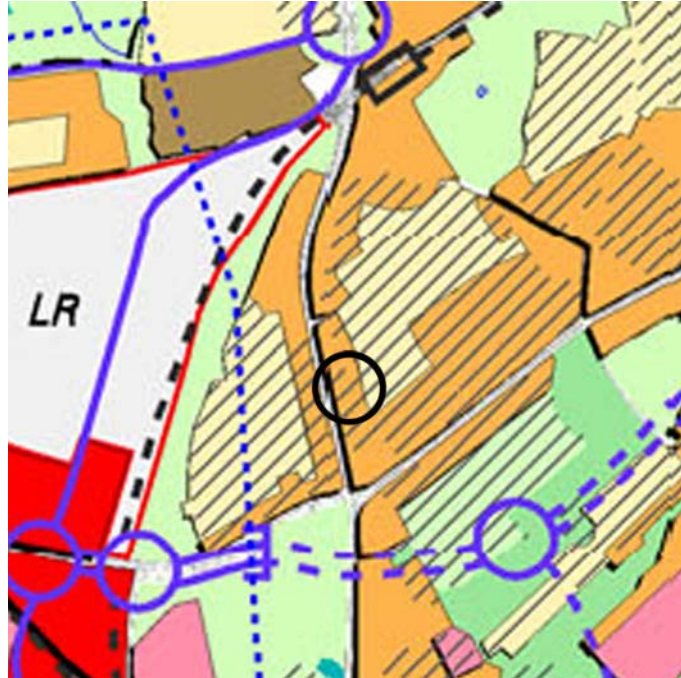


Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta

Uudenmaan maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa on osoitettu valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeät alueet RKY 2009 -rajauksen mukaisina. Suunnittelualue sijoittuu niiden väliin.

Laadittu asemakaavan muutos on maakuntakaavan ja 2. vaihemaakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava



Ote Helsingin yleiskaava 2002:sta

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on merkitty kerrostalovaltaisiksi alueeksi (asuminen/toimitila). Lisäksi alue on osoitettu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi, jota kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat



Ote ajantasa-asetakaavasta

Alueella on voimassa asemakaava nro 2157 (vahvistettu 3.4.1941). Kaavan mukaan tontin rakennusoikeus on määritelty siten, että tontin pinta-alasta saadaan rakentamiseen käyttää enintään 1/5 ja tontille saa rakentaa enintään viisikerroksisia rakennuksia, kuitenkin niin, että 5-kerroksista osaa saa olla yhteensä enintään 540 neliometriä. Voimassa oleva asemakaava on alueen suojeluarvojen näkökulmasta vanhentunut.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Muut suunnitelmat

Suunnittelualueelle on laadittu konsulttityönä Arkkitehtitoimisto Kirsi Korhonen ja Mika Penttisen tekemä viitesuunnitelma asemakaavoituksen tueksi.

Mäkelänkadun katumelun vaikutuksia kaava-alueella on selvitetty melulaskelmin.

Tuusulanväylän linjauksen muuttamista on tutkittu tiehallinnon julkaisussa (6/2008). Väylän siirtäminen pienentäisi Mäkelänkadun liikennettä, parantaisi viihtyisyyttä ja liikenneturvallisuutta sekä ympäristön laatua. Melutasossa ei kuitenkaan tapahtuisi olennaisia muutoksia.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 17.10.2013.

Maanomistus

Kaupunki omistaa kaavamuutoksen kohteena olevan maan.

Alueen yleiskuvaus

Alue on osa Käpylän kulttuurihistoriallisesti arvokasta kokonaisuutta. Suunnittelualue rajautuu lännessä Mäkelänkatuun, etelässä Väinölänkatuun, idässä Kalervonkatuun ja pohjoisessa senioritalon tonttiin sekä puistoon. Mäkelänkadun liikenteen aiheuttama melu ja huono ilmanlaatu heikentävät erityisesti korttelin ulko-oleskelualueiden viihtyisyyttä.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee keskellä kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti omaleimaista Käpylää, jonka 1940- ja 1950-lukujen kerrostalovaltaisia alueita leimaavat vapaasti kumpuilevaan maastoon sijoitettujen rakennusten harkittu arkkitehtuuri ja rauhalliset suhteet sekä avoimien piha-alueiden vehreys.

Tontilla on kuuden asuinkerrostalon muodostama yhtenäinen kokonaisuus, jonka suunnitelmat on laatinut arkkitehti Kurt Simberg vuonna 1941. Rakennukset valmistuivat vuonna 1942. Yhtiö on sosiaalisen asuntotuotannon ensimmäinen rakennuskohde. Rakennusten vapaassa sijoittumisessa, avoimien pihojen luonteessa sekä arkkitehtuurissa toistuvat Käpylään vuonna 1940 rakennetun Olympiakylän tunnusomaiset piirteet. Mäkelänkadun varressa rakennuksen päädyt on suunnattu viistosti kohti katua kun taas Kalervonkadun ja Väinölänkadun varsilla rakennukset ovat enemmän katujen suuntaiset. Melko avoin piha-alue on varsinkin Mäkelänkadun suuntaan melko suojaaton.

Pohjoismaiden Yhdyspankin konttorirakennus on rakennettu samalle tontille vuonna 1964. Pankkirakennuksen suunnitelmat on laatinut Bertel Gripenberg. Paviljonkimaisella rakennuksella on paitsi harkittuihin arkkitehtonisiin teemoihin, hienostuneisiin detaljeihin sekä laadukkaisiin materiaaleihin perustuvaa rakennustaiteellista arvoa, myös niin sanottua harvinaisuusarvoa ajalleen tyypillisenä säilyneenä vapaasti seisovana pankkirakennuksena kaupunkimaisessa ympäristössä. Kahdeksan vuotta sitten laaditun kuntoarvion (2005) mukaan rakennus oli rakennusteknisiltä osin tyydyttävässä tai välttävissä kunnossa ja siinä saattaa olla kosteusvaurioita. Vuoden 2005 jälkeen rakennus on ollut pääasiassa tyhjiällä. Rakennuksen purkamisesta on pyydetty kaupungin museon lausunto. Lausunnossaan kaupunginmuseo ei puolla rakennuksen purkamista, mutta hyväksyy purkamisen, jos rakennus osoittautuu korjauskelvottomaksi esimerkiksi kosteus- ja homevaurioiden takia.

Palvelut

Suunnittelualueella kaupallisia palveluita sijoittuu osoitteen Väinölänkatu 2 maantasokerrokseen, jossa on pyöräilykauppa sekä kirpputori. Entinen pankkirakennus on nykyisin tyhjiällä. Lisäksi taloyhtiössä on kaksi vuokrattua kerhotilaa, joista toinen on seurakunnan ja toinen Käpylän Yhdyskuntaklubin käytössä.

Suunnittelualuetta ympäröivistä kortteleista löytyvät kirjasto, päiväkotia, peruskoulu sekä lukio. Lähimmälle päivittäistavarakaupalle on matkaa alle puoli kilometriä. Muita lähialueella sijaitsevia palveluita ovat muun muassa leikkipuisto kokoontumistiloineen, jokunen myymälätila ja ravintola, Kelan toimipiste, kaksi huoltoasemaa sekä monipuoliset mahdollisuudet liikunnan harrastamiseen.

Alueelta on monipuoliset julkisen liikenteen yhteydet. Käpylän asemalle on matkaa hieman yli kilometri. Bussit ja raitiovaunut pysähtyvät aivan suunnittelualueen vieressä.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on maaston muodoiltaan loivasti kumpuilevaa. Korttelin itä- ja pohjoisreunoja kohden nousevat rinteet rajaavat keskelle korttelia tasaisemman länteen aukeavan painanteen. Maaperä on pääosin kallioista aluetta, jolla on maakerroksen paksuus paikoin hyvin pieni tai kallio on pinnassa.

Rakennusten välisillä piha-alueilla on säilynyt luonnonpuustoa, lajeina mm. koivu ja vaahtera. Puuryhmillä on maisemallista ja kaupunkikuvalista arvoa. Alueella on kaupunkialueelle tyypillinen eläimistö.

Suojelukohteet

Suunnittelualan voimassa olevassa asemakaavassa ei ole suojelukohteita. Suojelun tarve alueella kohdistuu sekä aluekokonaisuuden, lähiympäristön että rakennusten arkkitehtuurin säilymisturvaamiseen. Asemakaavan muutoksella suojeltava Kurt Simbergin vuonna 1941 suunnittelema kerrostalokokonaisuus ympäristöineen on melko hyvin säilynyt. Rakennukset ovat säilyttäneet useita alkuperäisiä ominaispiirteitä. Myös piha-alueen avoin luonne on säilynyt vaikka vuosikymmenten aikana muuttuneet toiminnalliset tarpeet näkyvät pihan järjestelyissä.

Asemakaavan muutosalueen välittömässä läheisyydessä on useita Museoviraston inventoinnin mukaisia valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Puu-Käpylä ja Käpylän länsiosa sekä Käärmetalo ovat Olympiakylän ja Kisakylän rinnalla keskeisiä kohteita suomalaisen sosiaalisen asuntotuotannon, asuinalueiden asemakaavoituksen ja asutosuunnittelun sekä -rakentamisen historiassa.

Suunnittelualuetta vastapäätä Mäkelänkadun varrella on uudempaa arkkitehtuuria edustava, arkkitehti Aarno Ruusuvuoren 1973 valmistunut toimistotalo ja Mäkelänkadun ja Koskelantien risteyksessä arkkitehti Helmer Stenroosin suunnittelema Amerin toimitalo (1987).

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperä

Suunnittelualan maaperä on hyvin rakennettavaa kallioista aluetta, jolla kitkamaakerroksen paksuus kallion päällä vaihtelee. Paikoin kallio on pinnassa.

Ympäristöhäiriöt

Suunnitteluanne rajautuu vilkkaasti liikennöityyn Mäkelänkatuun. Mäkelänkadun nykyinen liikennemäärä on noin 44 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikenteestä aiheutuva päiväaikainen keskiäänitaso ylittää ulkona ohjearvotason 55 dB käytännössä koko kaavamuutosalueella, ollen Mäkelänkadun varrella yli 70 dB.

Liikenteen aiheuttamien ilman epäpuhtauksien pitoisuudet nousevat ajoittain melko korkeaksi Mäkelänkadun kaltaisen vilkkaan pääkadun varrella. Tyypillisesti typpidioksidin ja hengitettävien hiukkasten pitoisuudet voivat tällaisessa katu ympäristössä ajoittain ylittää ohjearvotason. Typpidioksidin pitoisuudet ovat korkeimmillaan tyypillisesti ruuhka-aikoina, erityisesti talven ja kevään tyylinä ajanjaksoina. Hengitettävien hiukkasten pitoisuudet kohoavat erityisesti kevätpölykaudella, kun jauhautunut pöly nousee liikenteen vaikutuksesta ilmaan. Myös pienempien hiukkasten pitoisuudet ovat vilkkaiden katujen varrella muuta ympäristöä korkeammalla.

3 TAVOITTEET

Täydennysrakentaminen

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden asuinkerrostalon rakentaminen olemassa olevan kerrostalokokonaisuuden lomaan vanhan liikerakennuksen paikalle. Uudisrakennuksen massoittele, paikka tontilla ja arkkitehtuurin tyyli on tarkoitus sovittaa ympäristöön sopivaksi. Uudelle asuinkerrostalolle on tavoitteena osoittaa noin 2 300 k-m² rakennusoikeus.

Rakennussuojelu ja arvokas ympäristö

Tavoitteena on säilyttää ja turvata alueen kaupunkikuvallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja suojelemalla olemassa olevat asuinrakennukset ja ympäristö. Uuden asuinkerrostalon on tarkoitus täydentää arvokasta kokonaisuutta siten, että alueen maisemalliset ja asemakaavalliset ominaispiirteet ja yhtenäisyys säilyvät.

Ympäristöhäiriöt

Täydennysrakentamisen avulla pyritään pienentämään suunnittelualueen piha-alueiden viihtyisyyteen vaikuttavia ympäristöhäiriöitä ulko-oleskelualueiden paremmalla suojauksella. Suojeltujen asuinrakennusten asuinolosuhteisiin on tavoitteena vaikuttaa niiden rakenteellista melusuojausta sekä sisäilmanlaatua parantamalla sekä olennaisesti myös uudisrakennuksen sijoittelulla. Uudisrakentamisessa on tavoitteena huomioida Mäkelänkadun aiheuttamat ympäristöhäiriöt siten, että asumiselle luodaan melun ja ilmanlaadun kannalta mahdollisimman hyvät olosuhteet.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella osoitetaan uusi rakennusala ympäristöään täydentävälle asuinrakennukselle, joka on enimmillään nelikerroksinen. Olemassa olevat kuusi asuinrakennusta ympäristöineen suojellaan merkinnöillä sr-2 ja AK/s. Asemakaavan määräyksillä varmistetaan, että olemassa olevien rakennusten tulevissa korjauksissa otetaan huomioon suojeluarvojen lisäksi myös asumisen terveellisyyteen ja turvallisuuteen vaikuttavia seikkoja kuten sisäilmanlaadun parantaminen.

Uudisrakennuksen pihan puolelle muodostuvaan melulta suojaiseen paikkaa osoitetaan ulko-oleskelualue, joka on tarkoitettu koko suunnittelualueen asukkaiden käyttöön.

Asemakaava on laadittu yhteistyössä kaupunginmuseon ja Helsingin ympäristökeskuksen kanssa. Asemakaavan laatimisen pohjaksi laadittu viitesuunnitelman tavoitteena oli löytää ympäristöhäiriöiden näkökulmasta toteuttamiskelpoinen ja alueen arvokkaaseen ympäristöön hyvin sopeutuva ratkaisu.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 14 926 m². Rakennusoikeus on 13 920 k-m², josta 11 600 on olemassa olevaa asuinkerrosalaa ja 1 438 on kokonaan uutta kerrosalaa. Uuden asuinkerrostalon rakennusoikeus on 2 320 k-m².

Alueella rakennusoikeus ja kerrosluku on merkitty rakennusaloittain. Lisäksi määräyksellä sallitaan asukkaiden varastojen ja yhteistilojen rakentaminen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Suojeltujen rakennusten rakennusalat, kerrosten lukumäärä ja rakennusoikeus pysyvät ennallaan.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK/s)

Asemakaavan muutosalue on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Olemassa olevat asuinrakennukset ympäristöineen suojellaan osana Käpylän kulttuurihistoriallisesti arvokasta aluekokonaisuutta. Pankkirakennuksen paikalle on osoitettu L-kirjaimen muotoinen rakentamiskaipaikka uudelle asuinkerrostalolle. Uusi rakennus sopeutuu mittasuhteiltaan ja korkeudeltaan ympäröivään ra-

kennuskantaan. Sen pidempi nelikerroksinen osa jatkaa suojeltavan taloryhmän massoitteiluperaatetta asettuen niiden tavoin korkea pääty kohti Mäkelänkatua. Uudisrakennuksen kolmekerroksinen poikkisiipi suojaa massallaan piha-aluetta ja parvekkeita Mäkelänkadun melulta ja päästöiltä.

Kaavassa osoitettu ohjeellinen leikkiin ja oleskeluun tarkoitettu alueen osa on merkitty olemassa olevan leikkipaikan kohdalle ja se on tarkoitettu koko suunnittelualueen yhteiseen käyttöön. Sijainti muuttuu uuden asuinkerrostalon rakennuttua entistä meluttommaksi, päästöttömämmäksi ja suojaisemmaksi. Uudet autopaikat sijoittuvat pihakannen alle maanalaiseen pysäköintitilaan. Pihakannen sijoittelussa on hyödynnetty pihan tasoeroa.

Uudisrakennus on tarkoitus rakennuttaa osaksi nykyistä taloyhtiötä, jolloin sille ei tarvitse lohkoa omaa tonttia. Huoneistojakaumasta on määräys, jonka tarkoituksena on varmistaa perheasunnoiksi soveltuvien huoneistojen riittävä osuus.

Rakennussuojelu

Suojeltavat rakennukset on osoitettu merkinnällä **sr-2**:

Rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjauksia, muutoksia tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

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

Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Hissiä ei saa sijoittaa rakennusalan osoittaman alueen ulkopuolelle.

Parvekkeita ei saa lasittaa.

Rakennusten suojelumerkinnällä halutaan turvata suojeluarvojen säilyminen ja se ottaa huomioon kaava-alueen erityispiirteet. Suojeltujen

rakennusten kerrosmäärät, rakennusalat ja rakennusoikeus on merkitty olemassa olevan tilanteen mukaisesti.

Kaupunkikuva

Uudisrakentamisen sopeutumista ympäröivään arvokkaaseen rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön ohjataan kaupunkikuvaan vaikuttavin määräyksiin.

Uuden rakennuksen tulee muodoltaan, materiaaleiltaan ja julkisivujäsentelyltään muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Julkisivun tulee olla paikalla muurattu ja perinteisesti kolmikerrosrapattu. Kadun puoleisen julkisivun alimman kerroksen tulee olla aukotettu.

Kattotyypin tulee olla harjakatto ja kattokulman ympäröivien rakennusten tapaan loiva. Katolle ei saa sijoittaa IV-konehuonetta tai vastaavaa. Räystäiden tulee olla avonaiset.

Palveluiden ja pienimuotoisen liiketoiminnan säilyminen rakennuksissa mahdollistetaan määräyksellä:

Kadunvarsirakennuksen ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen saa sijoittaa liike-, toimisto-, sosiaalisia palvelu- tai näihin verrattavia tiloja silloin, kun käynti tällaiseen huoneistoon on järjestetty suoraan ulkoa.

Mäkelänkadun ja Väinölänkadun kulmassa sijaitsevan sr-merkityn kerrostalon katutaso liiketilat halutaan säilyttää osoittamalla niille erikseen myymälätilaksi varattavan vähimmäiskerrosalan neliömäärä.

Myös uudisrakennuksen matalan osan katutasoon on luontevaa sijoittaa liiketilaa aukotusta ohjaava määräys huomioon ottaen.

Piha-alueet

Alueen piha-aluetta koskevissa määräyksissä on erityisesti korostettu miljööön vaalimiseen liittyviä arvoja:

Alueen pihamiljööön maisemallisesti ja tilallisesti yhtenäinen luonne tulee säilyttää. Kaupunkikuvallisesti ja ympäristökokonaisuuden kannalta arvokas puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa siten, että puuston kaupunkikuvallinen arvo säilyy.

Alkuperäiset tukimuurit ja muut piharakenteet yksityiskohtineen tulee säilyttää ja korjata säilyttäen.

Jäteastiat saa sijoittaa jäteaitaukseen, jota ei saa kattaa.

Tontteja ei saa aidata. Turvallisuussyistä tarpeelliset aidat tulee toteuttaa läpinäkyvinä metallisina pinnakaiteina tai vastaavina.

Piha-alueet tulee rakentaa tai kunnostaa ympäristöön ja alueen kulttuurihistoriaan sopivia materiaaleja, istutuksia ja pihakalusteita käyttäen. Piharakenteissa tulee käyttää luonnonkiveä (betonikiveä ei saa käyttää).

Pihaa rajaavan tukimuurin säilymistä varmistetaan myös Mäkeläncadun varressa ajoliittymäkiellon osoittavalla merkinnällä.

Liikenne

Uusien asuntojen autopaikoista määrätään:

Autopaikkojen määrä uudisrakentamisessa on 1 ap / 125 k-m² tai 0,5 ap / asunto (suurempi luvuista).

Uuden asuinkerrostalon autopaikat sijoitetaan pihakannen alle pysäköintitilaan. Ajo pysäköintitilaan on merkitty Mäkeläncadulta rakennuksen matalamman osan läpi. Pysäköintitilasta **at** määrätään:

Maanalainen pysäköintitila. Pihakannen on oltava aukoton. Pysäköintitilojen poistoilmaa ei saa johtaa pihamaalle. Ajo pysäköintitiloihin tulee toteuttaa rakennuksen Mäkeläncadun puoleisesta seinästä.

Uuteen pysäköintitilaan voidaan rakentaa autopaikkoja myös olemassa olevien rakennusten käyttöön. Maanpäälliseen pysäköintiin ei kaavassa oteta kantaa. Tämä mahdollistaa olemassa olevien autopaikkojen käytön myös jatkossa. Uusien autopaikkojen rakentaminen piha-alueille ei ole kaavan suojelutavoitteiden mukaista.

Lisäksi asemakaavalla osoitetaan polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä:

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 m² asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin. Määräys ei koske suojeltuja rakennuksia.

Asemakaavamerkinnällä osoitetaan *katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.*

Ympäristöhäiriöt

Mäkelänkadun katuliikenteen aiheuttamat ympäristöhäiriöt on otettu asemakaavassa huomioon täydennysrakentamisen kokonaisratkaisussa. Katuliikenteen aiheuttamaa melua ja ilman epäpuhtauksia arvioitaessa on varauduttu Mäkelänkadun liikennemäärään noin 60 000 ajoneuvoa/vrk.

Suunniteltua päiväajan tilannetta kuvaava katuliikennemelun leviämismallinnus on kaavaselostuksen liitteenä. Mallinnuksen mukaan suunniteltu L-kirjaimen muotoinen rakennusmassa muodostaa kainaloonsa suojaosan piha-alueen, jolla melu ja ilman epäpuhtauksien pitoisuudet jäävät selvästi rakennuksen kadun puolta pienemmiksi. Rakennusmassa ei voi aukottaa kadun suuntaan, sillä silloin osa melulta ja päästöiltä suojaavasta vaikutuksesta menetettäisiin. Määräyksen mukaan: *rakennus on Mäkelänkadun suuntaan rakennettava yhtenäisenä.*

Pihakannella sekä suurella osaa pihan suuntaan avautuvilla julkisivuista alitetaan melutason ohjearvot ulkona. Hyvällä parvekelasituksella mahdollistetaan myös kaikkien pihan suuntaan avautuvien parvekkeiden viihtyisä ääniympäristö.

Kaavaratkaisu parantaa myös nykyisten asukkaiden asuinolosuhteita, sillä olemassa olevan leikkipaikan kohdalle osoitettu ohjeellinen leikkiin ja oleskeluun varattu alue (le) jää uuden rakennusmassa muodostamaan suojaan siten, että myös sillä alitetaan jatkossa melun ohjearvotaso.

Melulta suojaavan rakennusmassan korkeuden varmistamiseksi rakennuksen matalampi osa on kerrosluvun alleviivauksella määrätty rakennettavaksi kolmikerroksisena. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen kerrosala saa olla enintään 50 % suurimman kerroksen alasta. Tontin korot huomioon ottaen luonteva ratkaisu olisi sijoittaa katutasoon liiketila tai vastaavaa ja sen päälle kaksi asuinkerrosta. Pihan puolella maantasoa on pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen vuoksi kerrosta korkeammalla, jolloin asuntopihat olisi mahdollista avata sen päälle. Asuntojen sijoittuminen maantasokerrokseen halutaan estää niiden pääoleskelutilojen aukeamista ohjaavalla määräyksellä: *kaikkien asuntojen pääoleskelutilojen tulee avautua rakennuksen melulta suojatummalle puolelle.*

Muita ympäristöhäiriöiden vähentämiseen tähtääviä määräyksiä ovat:

Suojellussa rakennuksessa:

Sisäilmanlaatua tulee pyrkiä parantamaan tuloilmaventtiileihin asennettavien suodattimien.

Muussa kuin sr-merkityssä rakennuksessa:

Asuntojen parvekkeita ja asuntokohtaisia pihoja saa sijoittaa ainoastaan rakennusten melulta suojatummalle puolelle. Parvekkeet tulee toteuttaa sisäänvedettynä ja ne tulee lasittaa katuliikennemelun torjumiseksi.

Rakennuksessa tulee olla keskitetty suodattimilla varustettu ilmanvaihtojärjestelmä, johon tuloilma otetaan kattotasolta mahdollisimman etäältä Mäkelänkadusta, kuitenkin vähintään 40 metrin päästä tontin Mäkelänkadun puoleisesta rajasta.

Ympäristöhäiriöiden vähentämiseen tähdätään myös rakenteellista meluntorjuntaa parantavilla määräyksillä. Uudisrakennuksessa kadun puoleisille julkisivuille on osoitettu kokonaisääneneristävyyttä koskeva määräys, jolla varmistetaan melutason ohjearvojen alittuminen asuinhuoneissa:

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisen asuinrakennuksen ulkovaipan kokonaisääneneristävyyden katuliikennemelua vastaan tulee olla vähintään luvun ilmoittama määrä.

Suojeltujen rakennusten melulähteen puoleisille julkisivuille on osoitettu väljätkö melumääräys, jonka tarkoituksena on kiinnittää huomio ympäristön häiriötekijään:

Merkinnän osoittamalla julkisivuilla tulee suojeltujen rakennusten rakenteellista meluntorjuntaa pyrkiä parantamaan rakennussuojelulliset näkökohdat huomioon ottaen.

Määräys ei ole ristiriidassa suojeluarvojen vaalimisen kanssa, sillä meluntorjuntatoimenpide voidaan sovittaa kyseessä olevan korjauksen mukaan ja saatavilla olevia teknisiä ratkaisuja hyödyntäen.

Kiinteistöhuollossa ja peruskorjausten yhteydessä tulee kiinnittää huomiota paitsi ilmanvaihtojärjestelyihin ja ilman tehokkaaseen suodatukseen myös ikkunoiden ja tuloilmaventtiilien ääneneristävyyteen sisätilojen ilmanlaadun ja melutilanteen kohentamiseksi. Hyvällä suodatuksella voidaan poistaa tehokkaasti myös terveydelle haitallisimpia pien-

hiukkasia. Ikkunatuuletusta tulisi välttää huonoissa ilmanlaatuilanteissa kuten tyyninä talviaamuina ja iltapäivisin katupölykaudella.

Peruskorjaukset

- Peruskorjausten yhteydessä on kiinnitettävä huomiota rakennusten tuloilman ottokohtien sijoitukseen ja riittävään ilman suodatukseen. Ilmanvaihtoventtiilit voidaan usein varustaa äänenvaimentimilla.
- Ikkunoita kunnostettaessa tulee tutkia, miten niiden ääneneristystä voitaisiin parantaa. Jo ikkunoiden huolellinen tiivistäminen lisää niiden ääneneristävyttä.

Esteettömyys

Asemakaava-alueella on voimakkaita maastonmuotoja eikä kaikkien olemassa olevien yhteyksien muuttaminen esteettömiksi ole kaavamutoksen suojelutavoitteiden mukaista. Uudisrakentamisen osalta yhteydet on toteutettavissa esteettömästi.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen yhdyskuntatekniset huoltolinjat sijaitsevat tonttien viereisillä ka-tualueilla. Nykyisillä rakennuksilla on liittymät sähkö-, vesijohto-, jäte-
vesi, viemäri-, tietoliikenne- ja kaukolämpöverkostoihin.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteutuminen tiivistää kaupunkirakennetta kantakaupungissa hyvien julkisten kulkuyhteyksien varrella. Lisäksi vanhojen hissittömien kerrostalojen lomaan saadaan yksi hissillinen kerrostalo. Useampikerroksisen rakennuksen rakentaminen parantaa ympäristön viihtyisyyttä ja terveellisyttä suojaamalla taloyhtiön olemassa olevaa ulko-oleskelualueetta Mäkelänkadun melulta.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Uusi asuinkerrostalo lisää ajoliikennettä tontin Mäkelänkadun puoleisessa ajoliittymässä. Tästä ei kuitenkaan aiheuta merkittäviä vaikutuksia Mäkelänkadun liikenteen sujuvuudelle. Kaavan toteutumisella ei ole merkittäviä vaikutuksia teknisen huollon järjestämiselle.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä rakennussuojeluun

Kaavalla turvataan arvokkaan asuinrakennuskokonaisuuden ja sen arkkitehtuurin ominaispiirteiden säilyminen.

Uudisrakennuksen paikalta purettava huonokuntoinen pankkirakennus omaa varsinkin ns. harvinaisuusarvoa, joka menetetään. Lisäksi kaupunkikuvassa tapahtuu muutos, kun nykyisellään ilmava kohta Mäkelänkadun vartta täydentyy ympäristönsä korkuiseksi. Uudisrakentamisen vaikutus kaupunkikuvaan on kuitenkin alueen alkuperäisen asemakaavallisen idean mukainen. Uusi asuinrakennus sopeutuu tyyliiltään ja massoitteeltaan olemassa olevaan kokonaisuuteen sitä täydentäen. Täydennysrakentaminen huomioi arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan arvokkaan kulttuuriympäristön, eikä vähennä sen arvoa.

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia kaupunkikuvaan, rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä rakennussuojeluun on arvioitu yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ympäristötoimiston ja kaupungin museon asiantuntijoiden kanssa. Arvioinnit perustuvat mm. yhteisen maastokäynnin aikana tehtyihin havaintoihin sekä entisen pankkirakennuksen kunnosta tehtyyn asiantuntija arvioon. Lisäksi vaikutuksista on keskusteltu sekä sähköpostitse että neuvotteluissa.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen ja eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Melun leviämistä suunnittelualueella tutkittiin ensin laskelmin, joissa vertailtiin erilaisia tontin täydennysrakentamisvaihtoehtoja. Näiden alustavien laskelmien tuloksena kaavoitusta jatkettiin L-muotoisen ratkaisun pohjalta. Pitkälle korttelin sisälle ulottuva rakennusmassa mahdollistaa keskitetyn ilmanvaihtojärjestelmän tuloilman oton riittävän etäältä Mäkelänkadun päästölähteestä.

Viimeisimmässä meluselvityksessä mallinnettiin kaavamutoksen mahdollistama uusi rakennusmassa ja tutkittiin tieliikenteen melun leviämistä sen julkisivuille ja kaava-alueen piha-alueille. Esiitetty kaavaratkaisu parantaa pihan meluolosuhteita ja ulko-oleskelualueiden laatua, sillä uuden III-IV kerroksisen rakennusmassan taakse jää hyvin melulta suojattu alue, jonne ulko-oleskelu- ja leikkialue sijoittuu. Meluselvitys antoi kuitenkin syyn rajoittaa parvekkeiden sijoittamista uudisrakennuksen Mäkelänkadun puoleisille julkisivuille. Pihan puolelle sijoitettuinakin parvekkeet jäävät vielä selvitystulosten mukaan liian suojattomiksi, jos niitä ei toteuteta sisäänvedettyinä ja lasitettuina. Tämän vuoksi lisättiin kaavamääräys parvekkeiden lasittamiseen ja sisäänve-

toon liittyen. Asuinviihtyvyyden turvaamiseksi kaavamääräyksin varmistetaan myös kaikkien uusien asuntojen avautuminen pääoleskelutiloiltaan rakennuksen suojaisemmalle pihan puolelle. Ympäristöhäiriöistä johtuvia asumisen terveellisyyteen ja turvallisuuteen liittyviä vaikutuksia on arvioitu yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja Helsingin ympäristökeskuksen asiantuntijoiden kanssa.

Asemakaavan mukaisin rakenne- ja suunnitteluratkaisuin saavutetaan uusissa asunnoissa terveelliset ja viihtyisät olosuhteet. Kaava mahdollistaa ja kannustaa myös olemassa olevien kaavalla suojeltavien rakennusten sisäilmanlaadun ja meluolosuhteiden parantamiseen tulevien korjaustöiden yhteydessä rakennusten suojeluarvojen vaalimisen mahdollistamissa määrin.

Kaavan toteuttaminen lisää asuntotarjontaa Käpylässä, jossa paikkoja uudelle asuinrakennuskannalle on hyvin rajoitetusti. Käpylän olemassa olevat asuinrakennukset on pitkälti suojeltuja ja hissittömiä. Nyt asuntokanta täydentyy uudella hissillisellä kerrostalolla, mikä edistää eri väestöryhmien ja erilaisissa elämäntilanteissa olevien ihmisten asumista alueella.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaupunki maksaa vuokralaiselle täydennysrakentamiskorvausta kaupungin omistamalla maalla tapahtuvasta täydennysrakentamisesta. Korvauksen määrä tarkentuu vasta kaavamuutoksen voimaan tulon jälkeen kaupunginvaltuuston periaatteiden ja kiinteistölautakunnan antamien soveltamisohjeiden mukaisesti. Maanvuokrasopimus päivitetään vastaamaan kaavan mahdollistamaa tilannetta.

Muut merkittävät vaikutukset

Ratkaisu edistää kaavoitukselle asetettua täydennysrakentamistavoitetta valmiiseen infrastruktuuriin liittyen.

6

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Entinen pankkirakennus dokumentoidaan kaupunginmuseon valokuvaajan toimesta ennen sen purkamista.

Uusi asuinkerrostalo rakennetaan osaksi nykyistä asunto-osakeyhtiötä. Kaavamuutoksen vahvistumisen jälkeen kaupunki maksaa täydennys-

rakentamiskorvauksen vuokralaiselle kaupunginvaltuuston periaatteiden ja kiinteistölautakunnan antamien soveltamisohjeiden mukaisesti.

Alueelle ei laadita erillistä rakentamistapa/lähiympäristön suunnitteluohjetta.

7

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupunkisuunnitteluviraston ja Asunto-osakeyhtiö Sato N:o 1:n aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 6.8.2013). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2013 kaavoituskatsauksessa.

Kaavaa on valmisteltu yhteistyössä taloyhtiön kanssa. Taloyhtiön edustajat kutsuttiin tapaamiseen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja asemakaavan muutosluonnoksen periaatteisiin liittyen ennen aineiston nähtävilläoloa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja vuorovaikutussuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos olivat nähtävänä samanaikaisesti 21.8.–11.9.2013 Käpylän kirjastossa, kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin internet-sivuilla. Nähtävilläoloaikana 3.9.2013 järjestettiin keskustelutilaisuus Käpylän peruskoululla.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, kaupunginmuseon, kiinteistöviraston, pelastuslaitoksen, rakennusvalvontaviraston, rakennusviraston sekä Helsingin Energian kanssa.

Kaupunginmuseon kannanotossa osallistumis- ja arviointisuunnitelmas- ta sekä asemakaavan muutosluonnoksesta todettiin, ettei se pidä enää realistisena vaatia pankkirakennuksen säilyttämistä sen huonon kunnon vuoksi. Rakennus tulee kuitenkin dokumentoida ammattilaisvalokuvaajan toimesta ennen sen purkua.

Ympäristökeskuksella ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tai asemakaavan muutosluonnokseen. Kannanotossa nostettiin esiin valmistelunaikainen hyvin sujunut yhteistyö ympäristönäkökohtien huomioimiseksi ja katsottiin, että kaavaratkaisussa ja kaavamääräyksissä on otettu hyvin huomioon liikenteen melu- ja ilmanlaatuhaittojen vähentäminen.

Kiinteistövirastolla, Helsingin energialla ja rakennusvirastolla ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tai asemakaavan muutosluonnokseen. Pelastuslaitos ja Museovirasto ovat ilmoittaneet, etteivät ota kantaa hankkeeseen tässä vaiheessa.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Alueen täydennysrakentamista tutkittiin konsulttityönä Arkkitehtitoimisto Kirsi Korhonen ja Mika Penttiseltä tilatun viitesuunnitelman avulla. Suunnittelun alkuvaiheessa testattiin erilaisia massoittelevaihtoehtoja, joista tehtiin alustavat melulaskelmat. Rakennusmassojen toimivuutta arvioitiin myös asuntojen ilmanvaihdon ratkaisujen näkökulmasta. Konsulttityön valmistumisen jälkeen viitesuunnitelmaa vielä muokattiin kääntämällä uudisrakennuksen matalampi osa poikittain päämassaan nähden. Näin mahdollistettiin kaikkien asuntojen avautuminen pihan puolelle.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä muutosluonnoksesta jätettiin kirjeitse yksi mielipide. Lisäksi keskustelutilaisuudessa esitettiin suullisia mielipiteitä.

Mielipiteet on otettu kaavoitustyössä huomioon niiltä osin, kun ne on voitu sovittaa yhteen kaavan täydennysrakentamistavoitteen kanssa.

Lausunnot

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 7.3.–7.4.2014.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin HSY:n, kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan, pelastuslautakunnan, kaupunginmuseon johtokunnan, ympäristökeskuksen ja Helen Sähköverkko Oy:n sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnot. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausunnoissa ei esitetty muutoksia asemakaavan muutosehdotukseen.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa lausunnon-
saan olevan valitettavaa, että pankkirakennus on päästetty sellaiseen
kuntoon, että sen suojeleminen rakennus- kulttuurihistoriallisista arvois-
ta huolimatta ei ole enää realistista. Melu- ja ilmanlaatukysymykset on
riittävästi suunnittelulähtökohdat huomioon ottaen ratkaistu ja että
asemakaava täyttää sille maankäyttö- ja rakennuslaissa asetetut vaa-
timukset.

Kaupunginmuseon johtokunta toteaa, että kaupunginmuseo dokumen-
toi pankkirakennuksen ennen sen purkamista. Uudisrakennus on
suunniteltu sijoitettavaksi tontille korttelin asemakaavallista periaatetta
noudattaen ja määräykset ottavat huomioon alkuperäisen rakennus-
kannan.

8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakun-
nalle 11.2.2014 ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen
hyväksymistä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto totesi kirjeessään (9.5.2014) kaupunginhal-
litukselle, etteivät annetut lausunnot anna aihetta muuttaa asema-
kaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 9.5.2014

Olavi Veltheim

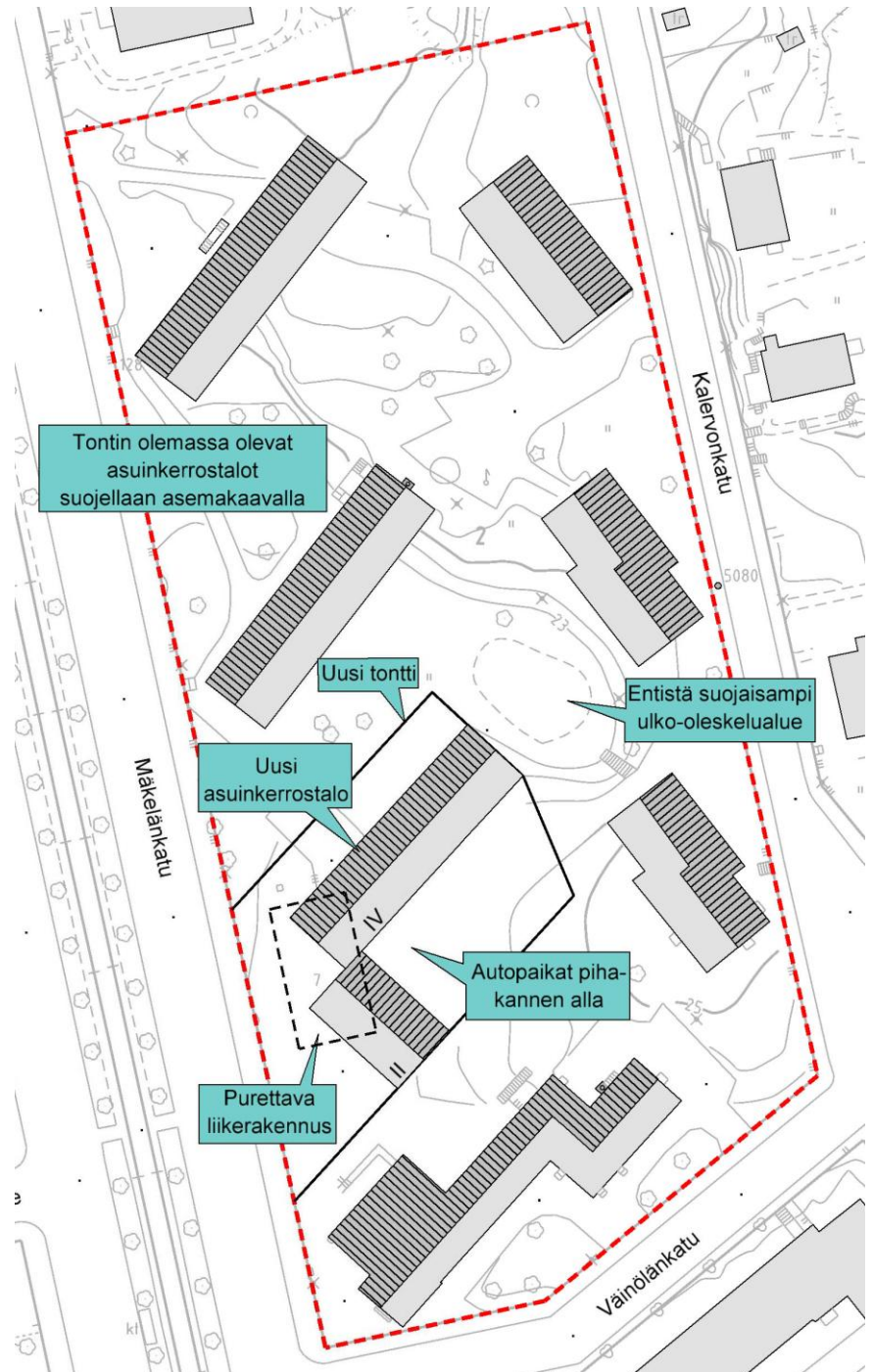
KÄPYLÄ, MÄKELÄNKATU 95 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee korttelin 25821 tonttia 2. Tontti sijaitsee osoitteessa Mäkelänkatu 95. Suunnittelualue rajautuu lännessä Mäkelänkatuun, etelässä Väinölänkatuun, idässä Kalervonkatuun ja pohjoisessa senioritalojen tonttiin sekä puistoon.

Nykytilanne

Tontilla on kuuden asuinkerrostalon muodostama yhtenäinen kokonaisuus, joiden suunnitelmat on laatinut arkkitehti Kurt Simberg vuonna 1941. Rakennukset valmistuivat vuonna 1942. Alue on osa Käpylän kulttuurihistoriallisesti arvokasta aluekokonaisuutta. Pohjoismaiden Yhdyspankin konttorirakennus on rakennettu samalle tontille vuonna 1964. Pankkirakennuksen suunnitelmat on laatinut Bertel Gripenberg. Entinen pankkirakennus on huonokuntoinen ja on nykyisin tyhjiillään. Mäkelänkadun liikenteen aiheuttama melu ja huono ilmanlaatu heikentävät erityisesti korttelin ulko-oleskelualueiden viihtyisyyttä.





Mitä alueelle suunnitellaan

Alueelle on suunnitteilla asuinkerrostalo huonokuntoisen entisen pankkirakennuksen tilalle. Tavoitteena on täydentää olemassa olevaa korttelirakennetta ympäristöönsä hyvin sopivalla uudisrakennuksella. Rakennus on pääosin neljä kerroksinen ja sen suunnittelussa otetaan huomioon sijainnin haasteet niin kaupunkikuvan kuin liikenteen melun ja päästöjenkin näkökulmista. Olemassa olevat asuinrakennukset on tarkoitus suojella asemakaavalla. Lisäksi kaavassa osoitetaan korttelin yhteinen aikaisempaa paremmin melulta suojassa oleva ulko-oleskelualue.

Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston ja Asunto-osakeyhtiö Sano N:o 1:n aloitteesta.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa muutoksen kohteena olevan alueen.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1941 rakennusoikeus on määritelty siten, että tontin pinta-alasta saadaan rakentamiseen käyttää enintään 1/5 ja tontille saa rakentaa enintään viisikerroksisia rakennuksia, kuitenkin niin, että 5-kerroksista osaa saa olla yhteensä enintään 540 neliometriä. Voimassa oleva asemakaava on vanhentunut alueen suojeluarvojen osalta.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi (asuminen/toimitila). Lisäksi alue on osoitettu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi, jota kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualueetta koskevia selvityksiä:

- Entisen pankkirakennuksen kuntoarvio. (Hkr, 2005)
- Meluselvitys 23.5.2013

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan, ihmiseen ja asumiseen, rakennettuun kulttuuriympäristöön ja rakennussuojeluun sekä liikenteeseen kaavan valmistelun yhteydessä. Vaikutuksia ihmiseen ja asumiseen tarkastellaan erityisesti melusuojauksen ja ilmanlaadun näkökulmista.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 21.8.–11.9.:

- Käpylän kirjastossa, Väinölänkatu 5
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1 krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt.

Keskustelutilaisuus on 3.9. klo 17.30–19 Käpylän peruskoululla (Hykkylä), osoitteessa Mäkelänkatu 93. Kaavan valmiste-





lija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 11.9.2013** kirjallisesti osoitteeseen:

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

tai sähköpostilla 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 kaupunkisuunnittelulautakunnalle keväällä 2014.

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 keväällä 2014.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Käpylä-seura ry
- Helsingin yrittäjät

- Helsingin yrittäjät - Keski-Helsinki ry
- Kanta-Helsingin omakotiyhdistys
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunginmuseo, kiinteistöviraston tonttiosasto ja tilakeskus, ympäristökeskus, pelastuslaitos, rakennusvalvontavirasto.
- muut asiantuntijaviranomaiset: Helsingin seudun ympäristöpalvelut/ Vesi- ja ilmuolto.
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Museovirasto

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimit-tavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Käpylä lehti
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt
- Helsingin kaavoituskatsauksessa.

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

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Marjaana Yläjääski
puhelin 310 37 349
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

liikennesuunnittelija Jaakko Heinonen
puhelin 310 37 118
sähköposti jaakko.heinonen(a)hel.fi



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	07.01.2014
Kaavan nimi	Mäkelänkatu 95		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	06.08.2013
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112251
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,4926	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]	0,0577	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,4926

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,4926	100,0	13920	0,93		1438
A yhteensä	1,4926	100,0	13920	0,93		1438
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0577	3,9		0,0577	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	6	11600	6	11600

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,4926	100,0	13920	0,93		1438
A yhteensä	1,4926	100,0	13920	0,93		1438
AK/s	1,4926	100,0	13920	0,93		1438
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0577	3,9		0,0577	
ma	0,0577	100,0		0,0577	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	6	11600	6	11600
Asemakaava	6	11600	6	11600



0 100 200 300m

Ilmakuva
25. Käpylä, kortteli 821 tontti 2
Mäkelänkatu 95

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto

12251 / 11.02.2014

821
AKS-1

VP

822

821
AK / S

857

837
YO

858
AL

25836

25836

KÄPYLÄ 25

YO

VP

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto
Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning

0 50 m 1:1000

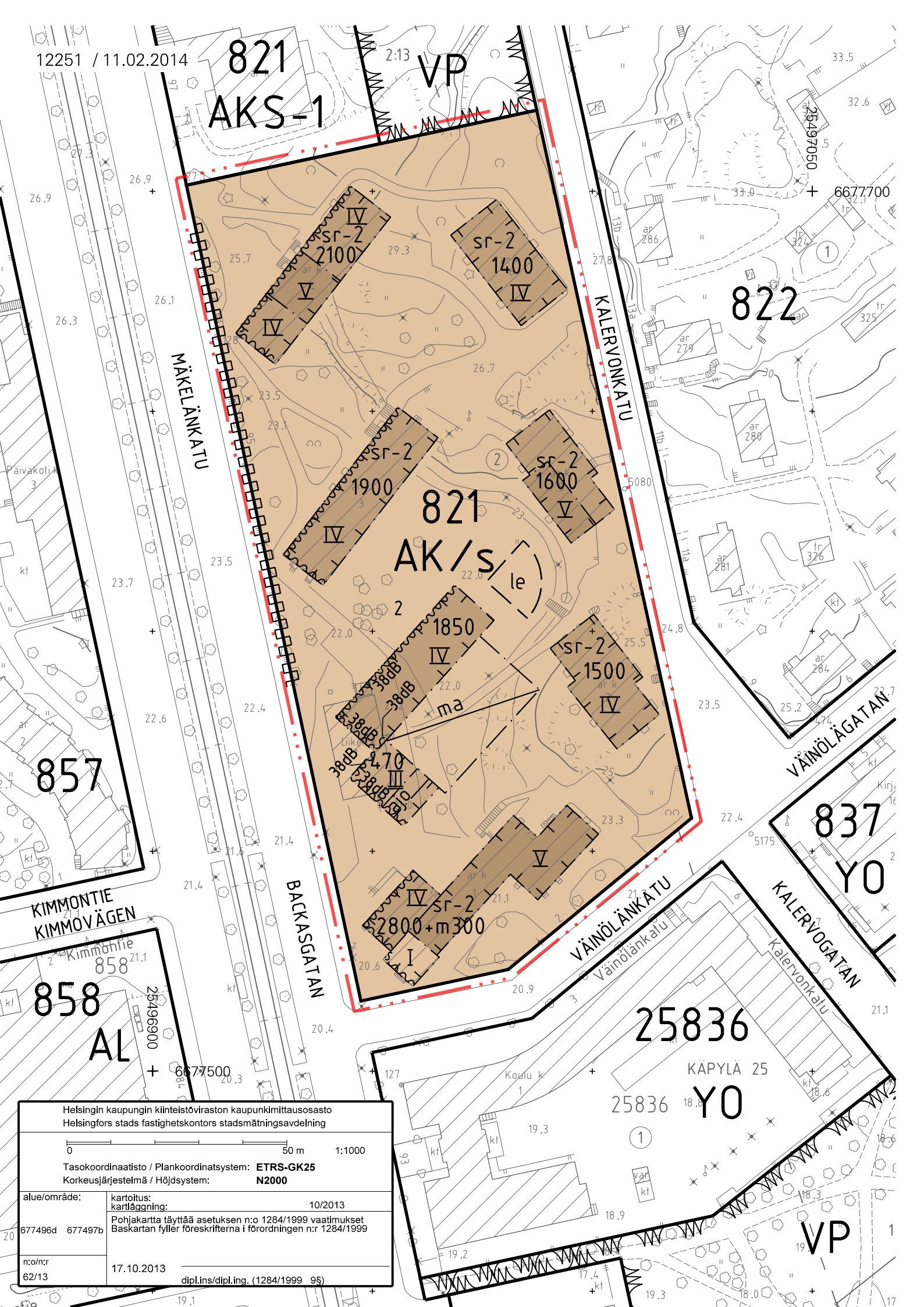
Tasokoordinaatio / Plankoordinaatsystem: **ETRS-GK25**
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: **N2000**

alue/område: kartoitus: karttaagning: 10/2013

677496d 677497b Pohjakartta täyttää asetuksen n:o 1284/1999 vaatimukset
Baskartan fyller föreskrifterna i förordningen n:r 1284/1999

n:o/n:r 62/13 17.10.2013

dipl.ins/dipl.ing. (1284/1999 9§)



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK/s

Asuinkerrostalojen korttelialue, joka on rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas ja jolla rakennukset ympäristöineen säilytetään osana Käpylän kulttuurihistoriallisesti arvokasta aluekokonaisuutta.

AK-tontilla asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

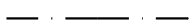
AK-tontilla saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyyppien kehittämisessä.



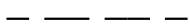
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja

821

Korttelin numero.

2

Ohjeellinen tontin numero.

1600

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

2800+m300

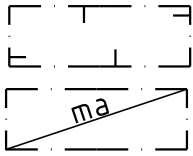
Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku myymälätilaksi varattavan kerrosalan vähimmäisneliömäärän.

IV

Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

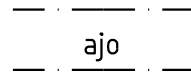
III

Alleiviivattu roomalainen luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen kerrosala saa olla enintään 50 % suurimman kerroksen alasta.



Rakennusala.

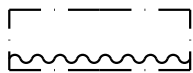
Maanalainen pysäköintitila. Pihakannen on oltava aukoton. Pysäköintitilojen poistoilmaa ei saa johtaa pihamaalle. Ajo pysäköintitiloihin tulee toteuttaa rakennuksen Mäkelänkadun puoleisesta seinästä.



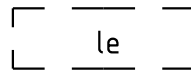
Merkintä osoittaa maanalaisen pysäköintitilan sisäänajon likimääräisen sijainnin.



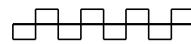
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen ulkovaipan kokonaisääneneristävyyden katuliikennemelua vastaan tulee olla vähintään merkityn lukeman osoittamalla tasolla.



Merkinnän osoittamilla julkisivuilla tulee suojeltujen rakennusten rakenteellista meluntorjuntaa pyrkiä parantamaan rakennussuojelliset näkökohdat huomioon ottaen.



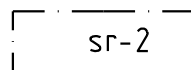
Ohjeellinen leikkiin ja oleskeluun varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

RAKENNUSSUOJELU

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



Rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

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

Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Hissiä ei saa sijoittaa rakennusalan osoittaman alueen ulkopuolelle.

Parvekkeita ei saa lasittaa.

KAUPUNKIKUVA

Uuden rakennuksen tulee muodoltaan, materiaaleiltaan ja julkisivujäsentelyltään muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Julkisivun tulee olla paikalla muurattu ja perinteisesti kolmikerrosrapattu. Kadun puoleisen julkisivun alimman kerroksen tulee olla aukotettu.

Kattotyyppin tulee olla harjakatto ja kattokulman ympäröivien rakennusten tapaan loiva. Katolle ei saa sijoittaa IV-konehuonetta tai vastaavaa. Räystääiden tulee olla avonaiset.

Kadunvarsirakennuksen ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen saa sijoittaa liike-, toimisto-, sosiaalisia palvelu- tai näihin verrattavia tiloja silloin, kun käynti tällaiseen huoneistoon on järjestetty suoraan ulkoa.

PIHA-ALUEET

Alueen pihamiljöön maisemallisesti ja tilallisesti yhtenäinen luonne tulee säilyttää. Kaupunkikuvallisesti ja ympäristökokonaisuuden kannalta arvokas puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa siten, että puuston kaupunkikuvallinen arvo säilyy.

Alkuperäiset tukimuurit ja muut piharakenteet yksityiskohtineen tulee säilyttää ja korjata säilyttäen.

Jäteastiat saa sijoittaa jäteaitaukseen, jota ei saa kattaa.

Tontteja ei saa aidata. Turvallisuussyistä tarpeelliset aidat tulee toteuttaa läpinäkyvinä metallisina pinnakaiteina tai vastaavina.

Piha-alueet tulee rakentaa tai kunnostaa ympäristöön ja alueen kulttuurihistoriaan sopivia materiaaleja, istutuksia ja pihakalusteita käyttäen. Piharakenteissa tulee käyttää luonnonkiveä (betonikiveä ei saa käyttää).

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Suojellussa rakennuksessa:

Sisäilmanlaatua tulee pyrkiä parantamaan tuloilmaventtiileihin asennettavin suodattimin.

Muussa kuin sr-merkityssä rakennuksessa:

Rakennus on meluntorjuntasyistä rakennettava Mäkelänkadun suuntaan yhtenäisenä ilman läpimenoaukkoja. Kaikkien asuntojen pääoleskelutilojen tulee avautua rakennuksen melulta suojatummalle puolelle.

Asuntojen parvekkeita ja asuntokohtaisia pihvoja saa sijoittaa ainoastaan rakennusten melulta suojatummalle puolelle. Parvekkeet tulee toteuttaa sisäänvedettynä ja ne tulee lasittaa katuliikennemelun torjumiseksi.

Rakennuksessa tulee olla keskitetty suodattimilla varustettu ilmanvaihtojärjestelmä, johon tuloilma otetaan kattotasolta mahdollisimman etäältä Mäkelänkadusta, kuitenkin vähintään 40 metrin päästä tontin Mäkelänkadun puoleisesta rajasta.

PYSÄKÖINTI

Autopaikkamäärä uudisrakentamisessa on 1 ap/125 k-m² tai 0,5 ap/asunto (suurempi luvuista).

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuntokerosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin. Määräys ei koske suojeltuja rakennuksia.

Tällä asemakaava-alueella on laadittava erillinen tonttijako.



Mäkelänkatu 95, Käpylä
Asemakaavan muutosehdotus (12251)
Havainnekuva
1:1000

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto

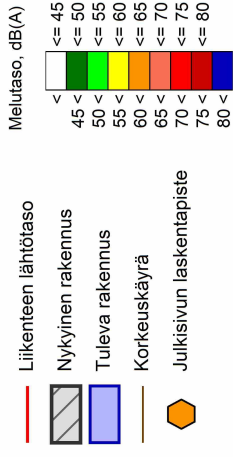
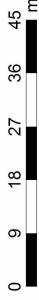


Mäkelänkatu 95
ALUSTAVA MELUSELVITYS

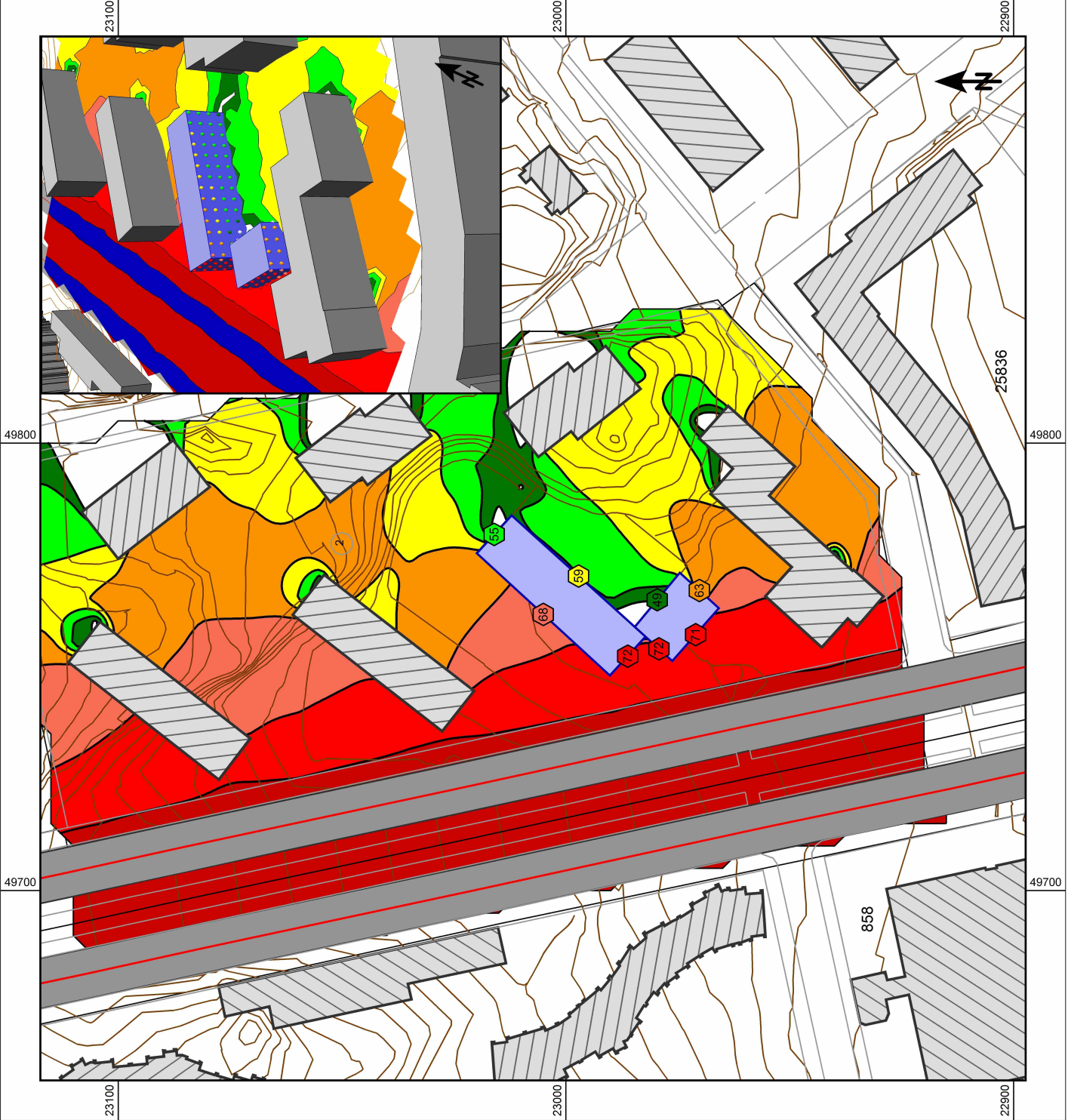
Katu liikennemelu
Päivä klo [7-22]
Keskiäänitaso LAeq
Laskentakorkeus: maanpinta +2m

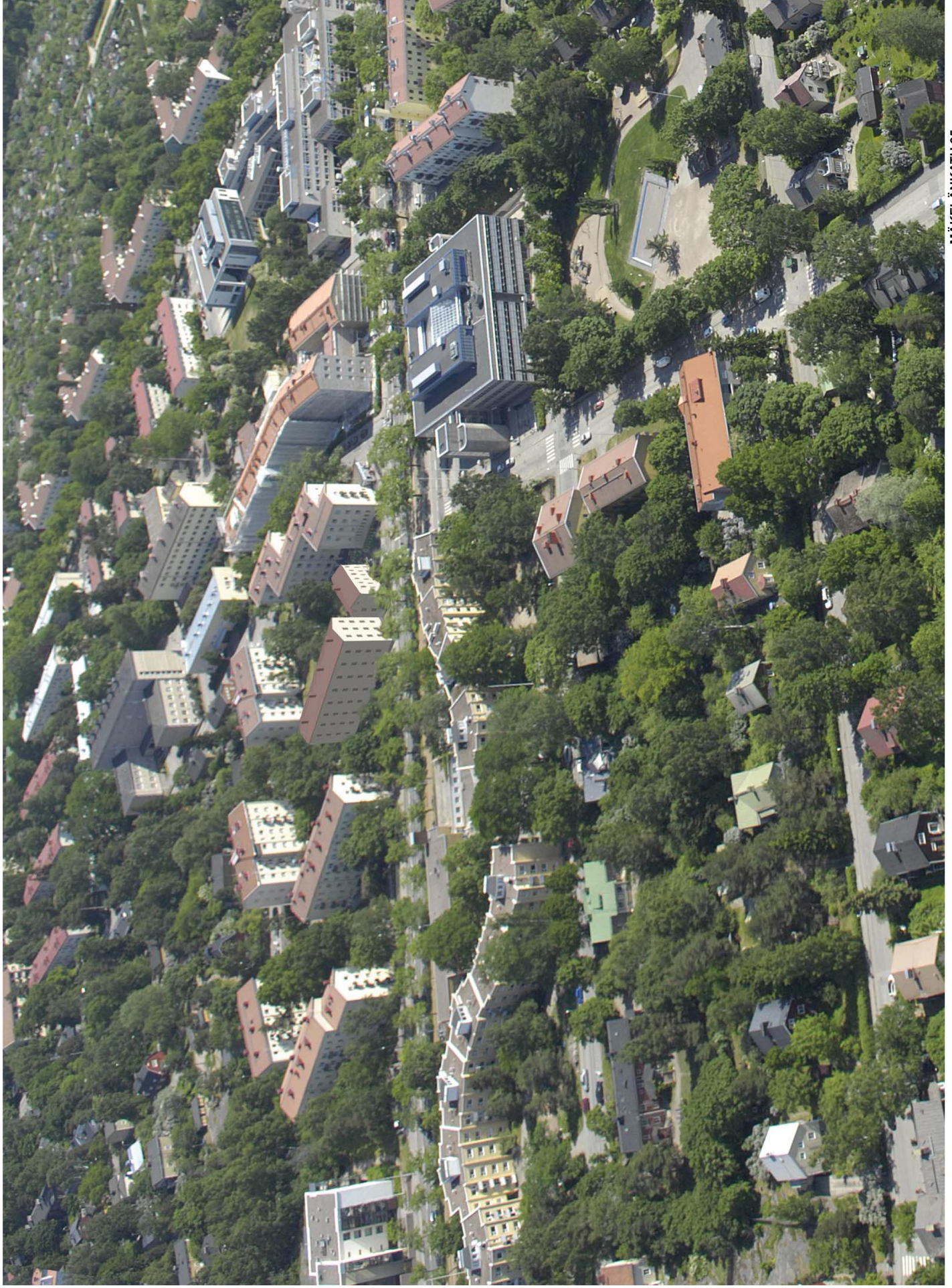
1

KSV/TEK/MNe 23.05.2013



Mäkelänkatu noin 60 000 ajon./vrk
Raskaan liikenteen osuus 8 %
Nopeusrajoitus 50 km/h





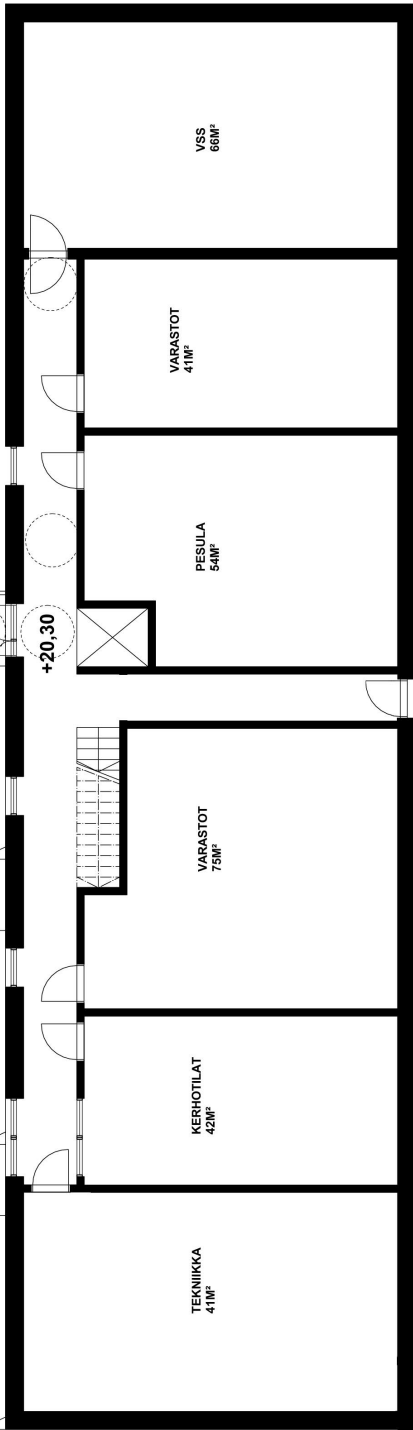
MÄKELÄNKATU 95
Viitteellinen ilmakuva
Asemakaavan muutosohje 11.2.2014

+21,70

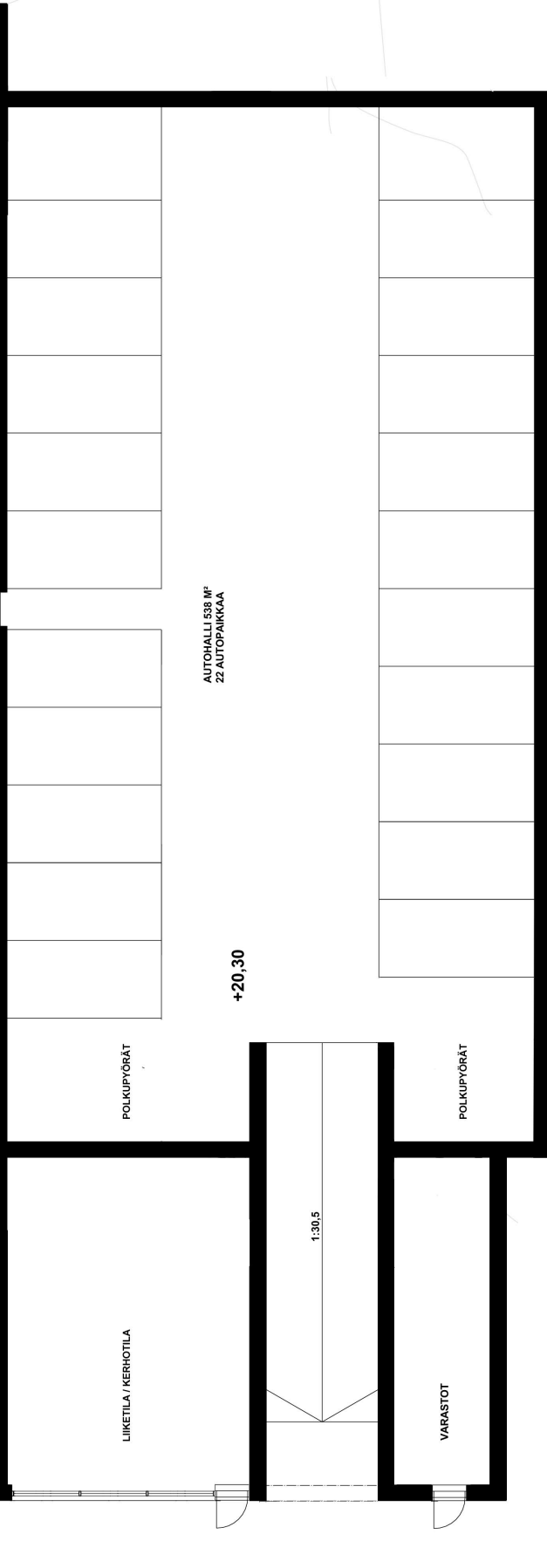
+21,70

1:12,5 1:12,5 1:12,5

+20,30



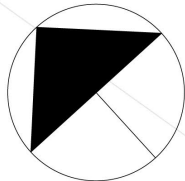
+21,70



AUTOHALLI 538 M²
22 AUTOPAIKKAA

+20,30

+20,70



KELLARI

MÄKELÄNKATU 95

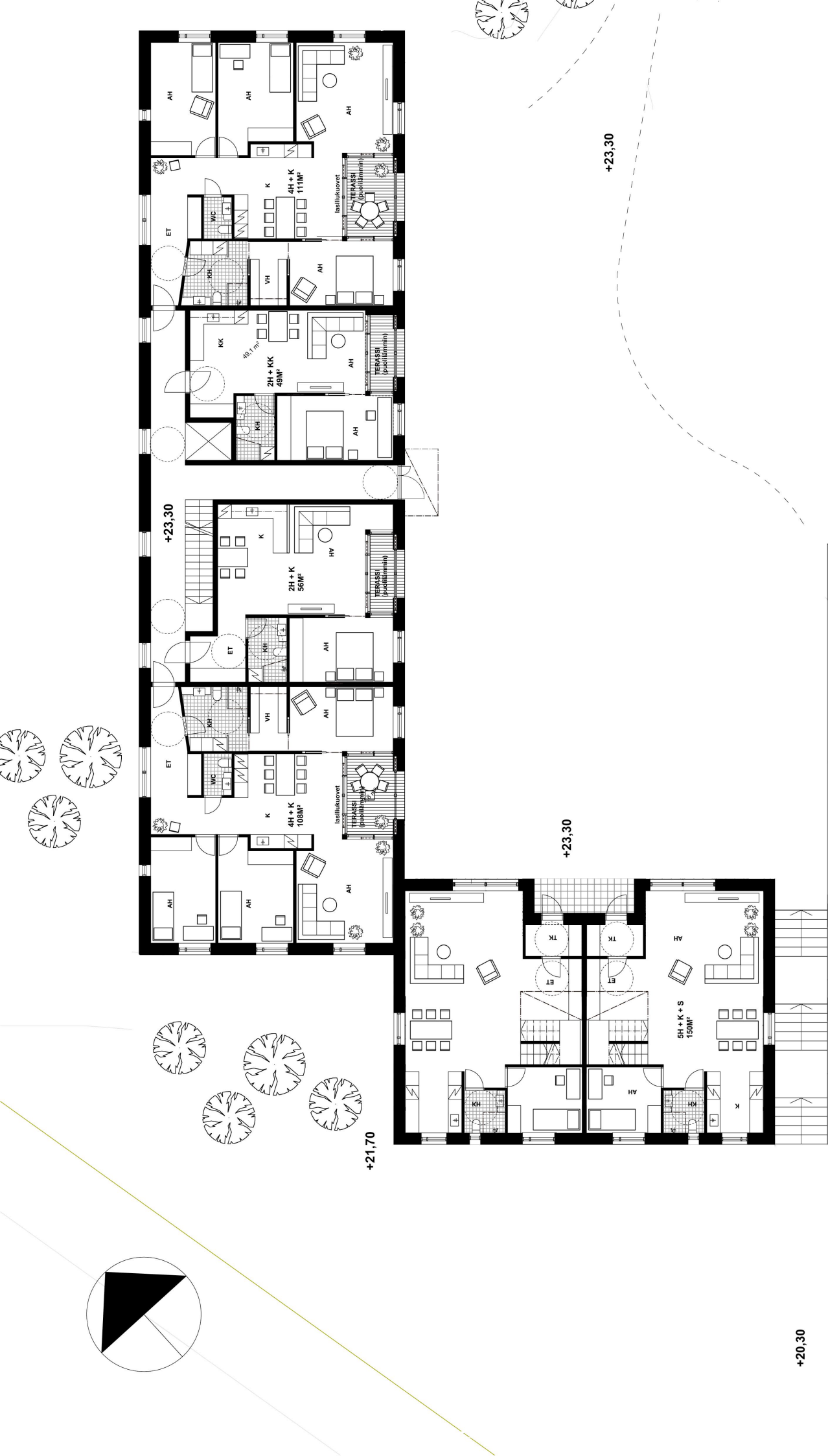
KATUTASO (1. KRS) JA KELLARIKERROS

LUONNOSVAIHEEN VALMISTELUAINEISTO

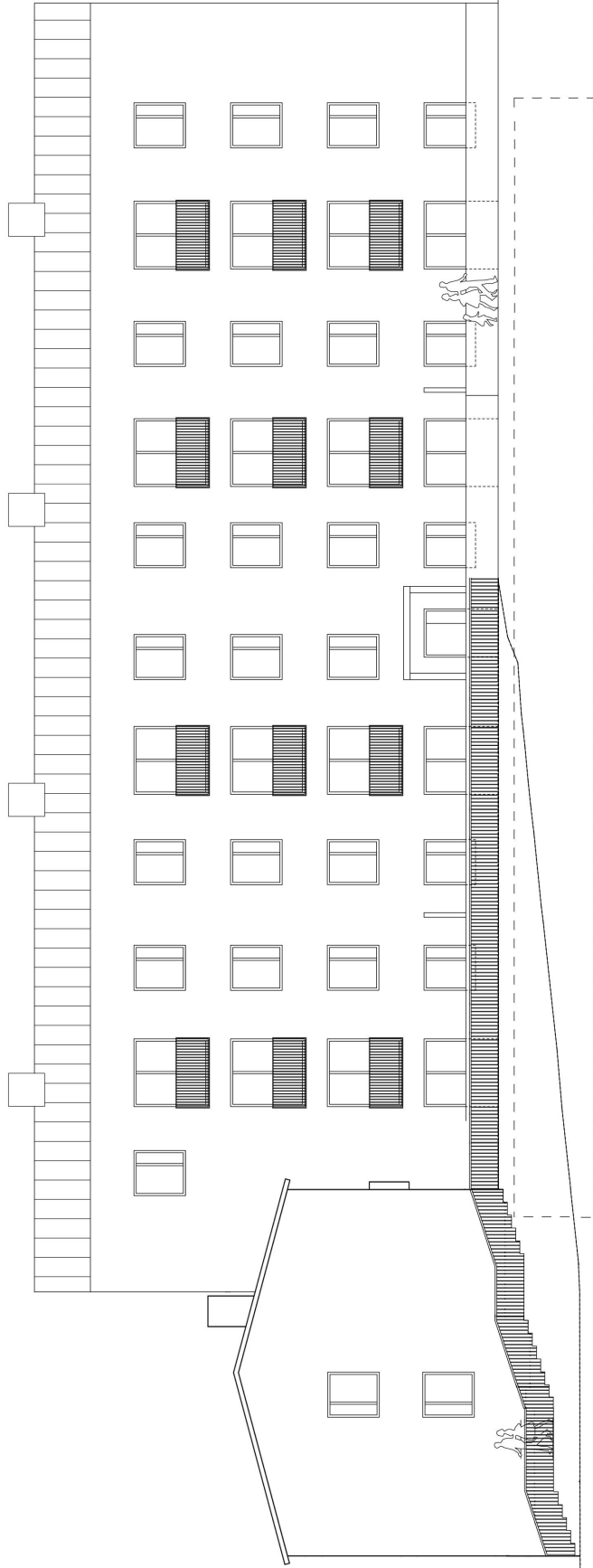
MÄKELÄNKATU 95, VAIHTOEHTO

PIHATASO (2. KRS JA 1. KRS)

Luonnosvaiheen valmisteluaineisto



+20,30

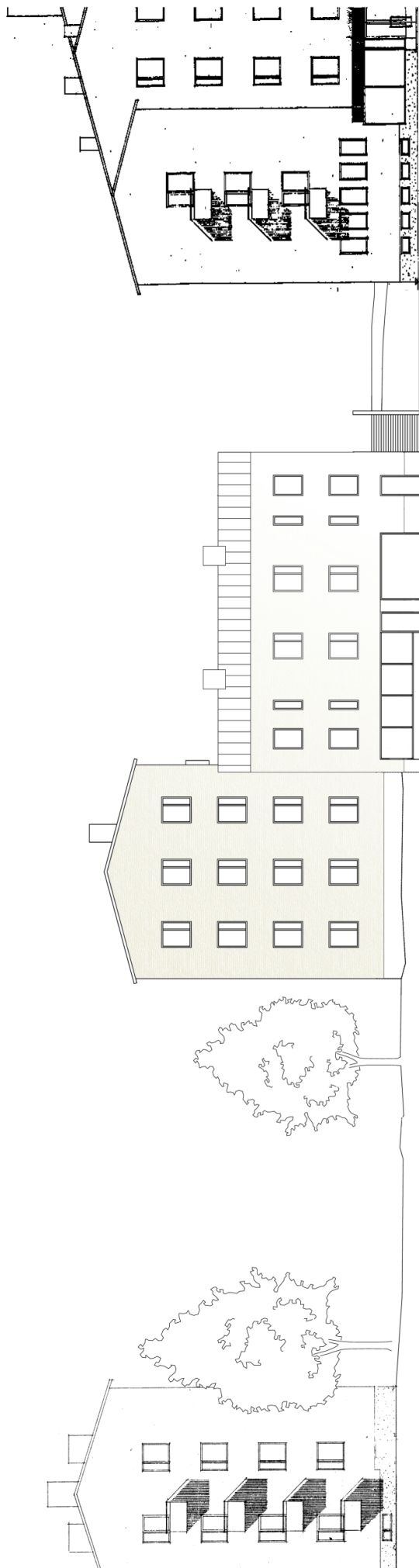


MÄKELÄNKATU 95

JULKISIVU KAAKKOON

1:150

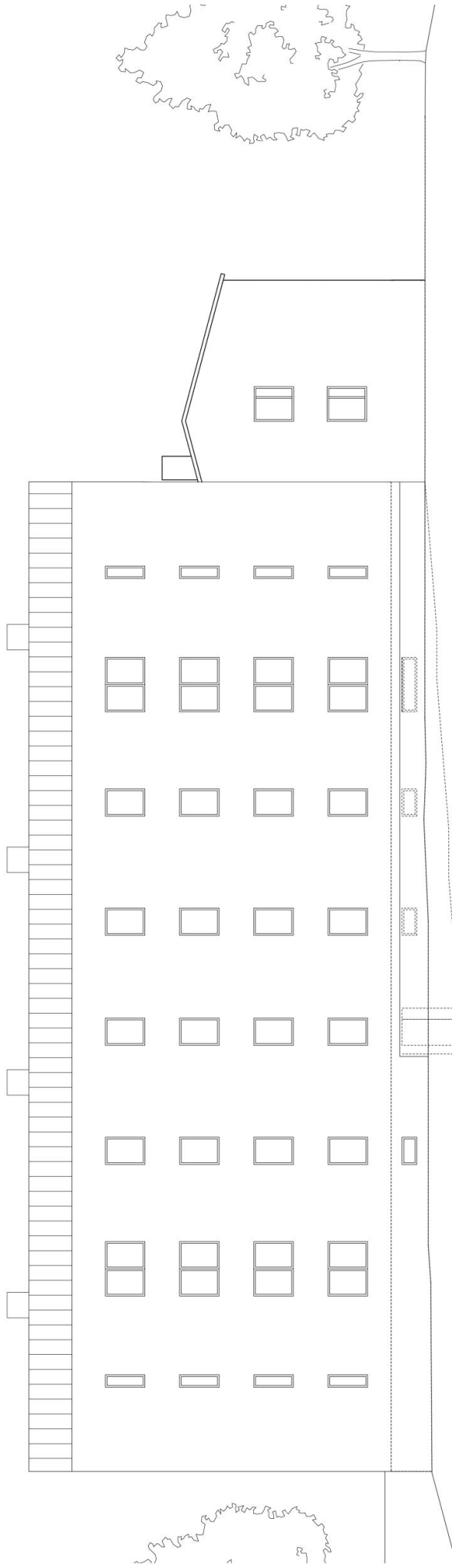
Luonnosvaiheen valmisteluaineisto



MÄKELÄNKATU 95, VAIHTOEHTO

JULKISIVU LOUNAASEEN 1:200

Luonnosvaiheen valmisteluaineisto

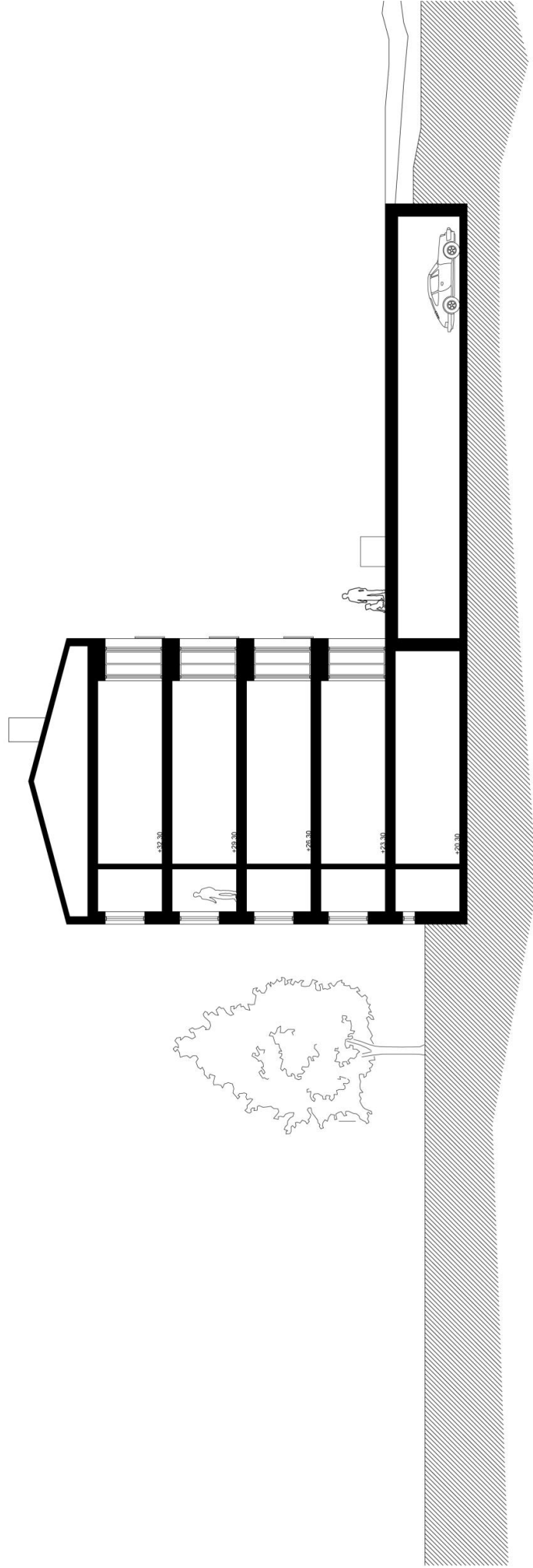


MÄKELÄNKATU 95

JULKISIVU LUOTEESEN

1:150

Luonnosvaiheen valmisteluaineisto



MÄKELÄNKATU 95

LEIKKAUS 1:150

Luonnosvaiheen valmisteluaineisto

Kuvaliite suojelukohteista

Mäkelänkatu 95
ksv hanke 1181_1
HEL 2012-010207

Rakennus 1, suojeltavaksi ehdotettu asuinrakennus



Rakennus 2, suojeltavaksi ehdotettu asuinrakennus



Rakennus 3, suojeltavaksi ehdotettu asuinrakennus



Rakennus 4, suojeltavaksi ehdotettu asuinrakennus



Rakennus 5, suojeltavaksi ehdotettu asuinrakennus



Rakennus 6, suojeltavaksi ehdotettu asuinrakennus

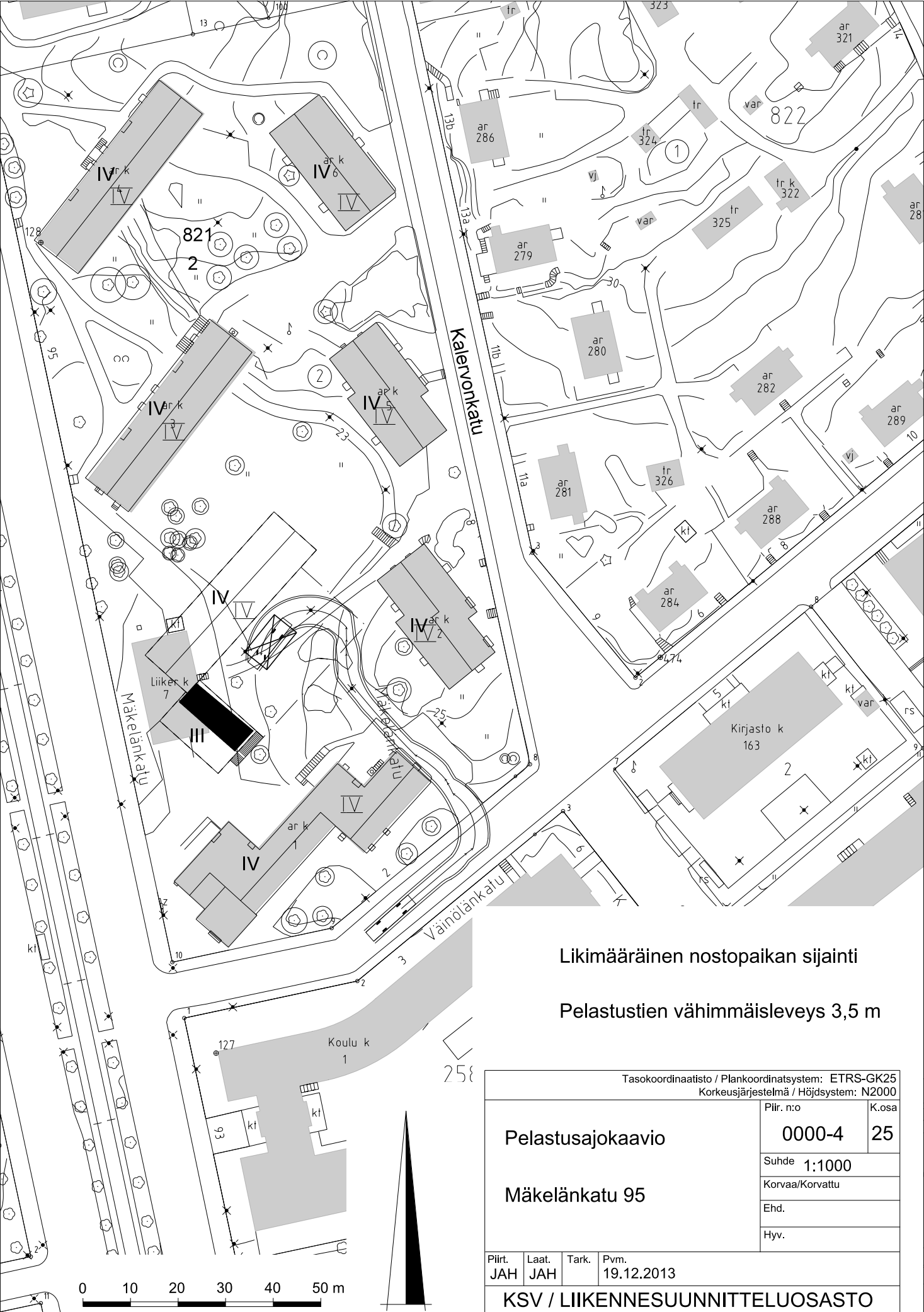


Rakennus 7, purettavaksi ehdotettu liikerakennus





Kuvat: Marjaana Yläjääski



Likimääräinen nostopaikan sijainti

Pelastustien vähimmäisleveys 3,5 m

Tasokoordinaatisto / Plankoordinaatsystem: ETRS-GK25			
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000			
Pelastusajokaavio		Piir. n:o	K.osa
		0000-4	25
Mäkelänkatu 95		Suhde 1:1000	
		Korvaa/Korvattu	
		Ehd.	
		Hyv.	
Piirt. JAH	Laat. JAH	Tark.	Pvm. 19.12.2013
KSV / LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO			