



11.2.2014, täydennetty 9.5.2014

**MÄKELÄNKATU 95, KÄPYLÄ
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12251**

Hankenro 1181_1
HEL 2012-010207

SISÄLLYS

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos
nähtävillä 21.8.–11.9.2013**

Viranomaisyhteistyö
– vastineet viranomaisten kannanottoihin

Mielipidekirje
– vastine osallisen mielipidekirjeeseen

Yhteenvedo yleisötilaisuudesta

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 7.3.–7.4.2014

Lausunnot

LIITE Keskustelutilaisuuden 3.9.2013 muistio



11.2.2014, täydennetty 9.5.2014

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomaistoiminnan 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 21.8.–11.9.2013

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos olivat nähtävänä 21.8.–11.9.2013 kaupungintalon ilmoitustaululla, kaupunkisuunnitteluvirastossa, Käpylän kirjastossa sekä viraston internetsivuilla. Yleisötilaisuus pidettiin 3.9.2013 Käpylän peruskoululla.

Viranomaisyhteistyö

Helsingin Energialla, ympäristökeskuksella, rakennusvirastolla, kiinteistöviraston tonttiosastolla ja kiinteistöviraston tilakeskuksella ei ollut huomautettavaa hankkeeseen OAS + luonnosvaiheessa. **Pelastuslaitos ja Museovirasto** ovat ilmoittaneet, etteivät ota kantaa hankkeeseen tässä vaiheessa.

Kaupunginmuseon lausunnon (11.9.2013) vastine:

Kaupunginmuseo on kannanotossaan edellyttänyt purettavan liikerakennuksen valokuvadokumentointia ennen sen purkamista.

Kaupunginmuseon kanssa on neuvoteltu kannanoton saamisen jälkeen siitä, miten liikerakennuksen valokuvadokumentoinnin kanssa jatkossa menetellään. Kaupunginmuseon ehdotuksen mukaan liikerakennuksen valokuvadokumentoinnin hoitaa museon oma valokuvaaja. Maininta valokuvadokumentoinnista on lisätty kaavaselostuksen kohtaan *Asemakaava muutoksen toteutus*.

Mielipidekirje

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosasto saanut yhden mielipidekirjeen koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi yleisötilaisuudessa esitettiin suullisia mielipiteitä.



11.2.2014, täydennetty 9.5.2014

Mielipiteen Mi1 (11.9.2013) vastine:

Mielipidekirjeessä toivottiin alueen säilyttämistä, sen suojelemista ja vastustettiin täydennysrakentamista.

Alue ja sen asuinrakennukset suojellaan asemakaavalla. Kaava-alueen tiivistäminen ympäristöön sopivalla tavalla on kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden mukaista. Uusi asuinrakennus suunnitellaan täydentämään olemassa olevaa kokonaisuutta ja sen arkkitehtuuriin, materiaaleihin ja massoiteluun vaikutetaan asemakaavamääräyksin. Uusi rakennus suojaa massallaan avoimen korttelin piha-aluetta Mäkelänkadun melulta ja päästöiltä lisäten ulko-oleskelualueen viihtyisyyttä ja terveellisyttä.

Yhteenveto yleisötilaisuudesta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä asemakaavan muutosluonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin Käpylän peruskoululla 3.9.2013 klo 17.30–18.30. Arkkitehti esitteli tontille tehtyä suunnitelmaa, asemakaavaluonnosta sekä kaavoitusprosessin etenemistä. Esittelyn jälkeen keskustelu suunnitelmasta jatkui vilkkaana. Kysymyksiä esitettiin uuden rakennuksen sisäänkäynteihin, yhteistiloihin, sijaintiin ja korkeuteen liittyen, autopaikkojen ja ajoliittymien sijoittumisesta, jätehuollon järjestämisestä, rakennusoikeudesta, ullakoiden rakentamisen mahdollisuudesta, aurinkopaneelien tai maalämmön käytöstä, maavuokrasta sekä täydennysrakentamiskorvauksesta.

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 7.3.–7.4.2014

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.

Lausunnot

HSY (24.4.2014) toteaa, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi, eikä asemakaavan muutos edellytä niiden siirtämistä.

Kiinteistövirasto toteaa lausunnossaan (22.4.2014), että se tulee tekemään tontin nykyiseen vuokrasopimukseen asemakaavan muutok-



11.2.2014, täydennetty 9.5.2014

sen aiheuttamat muutokset. Vuokralaiselle tullaan maksamaan korvausta kaavoituksen vuokratontille tuomasta kohtuullisesta nettoarvon noususta kaupunginvaltuuston hyväksymien kaupungin vuokratonttien täydennysrakentamisperiaatteiden mukaisesti. Kiinteistövirasto kannattaa tontin täydennysrakentamista, eikä sillä ole huomautettavaa asemakaavan muutoksen suhteen.

Yleisten töiden lautakunta toteaa lausunnossaan (15.4.2014), että Mäkelänkadun puoleisessa ajoliittymässä tulee huomioida riittävät näkemäalueet ja huolehtia turvallisen jalankulku- ja pyöräily-yhteyden säilymisestä Mäkelänkadun itäreunassa. Lisäksi lausunnossa tuodaan esiin, että täydennysrakentamisen avulla pienennetään suunnittelualueen piha-alueiden viihtyisyyteen vaikuttavia ympäristöhäiriöitä (melu, ilmanlaatu) ulko-oleskelualueiden paremmalla suojauksella. Suojeltujen rakennusten asuinolosuhteita parannetaan rakenteellisella melusuojauksella ja sisäilmanlaatua parannetaan olennaisesti uudisrakennuksen sijoittelulla. Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen hyväksymistä.

Pelastuslautakunnalla (15.4.2014) ei ole huomautettavaa pelastustoimen osalta asemakaavan muutokseen.

Kaupunginmuseon johtokunta toteaa lausunnossaan (8.4.2014), että viitesuunnitelmassa on huolellisesti ja taitavasti tutkittu uuden rakennuksen sijoittuminen kortteliin. Uudisrakentamista koskevat määräykset ottavat huomioon alueen alkuperäisen rakennuskannan ja uudisrakennus tulee sopeuttaa niin muodoiltaan, materiaaleiltaan kuin julkisivujäsentelyltään olemassa oleviin rakennuksiin. Pankkirakennuksen säilyttämisen museo on aiemmassa lausunnossaan todennut olevan epärealistista. Museo dokumentoi rakennuksen ennen sen purkamista. Kaupunginmuseon johtokunta puoltaa asemakaavaehdotuksen hyväksymistä.

Ympäristökeskuksella (25.3.2014) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen.

Helen Sähköverkko Oy:llä (17.4.2014) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa lausunnossaan (10.4.2014) olevan valitettavaa, että pankkirakennus on päästetty sellaiseen kuntoon, että sen suojeleminen rakennus- kulttuurihistoriallisista arvoista huolimatta ei ole enää realistista. Melu- ja ilmanlaatukysymykset on riittävästi suunnittelulähtökohdat huomioon ot-



11.2.2014, täydennetty 9.5.2014

taen ratkaistu ja että asemakaava täyttää sille maankäyttö- ja rakennuslaissa asetetut vaatimukset.

**Mäkelänkatu 95
Asemakaavan muutos
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Paikka: Käpylän peruskoulu (Hykkylä), ruokasali, Mäkelänkatu 93
Aika: 3.9.2013 klo 17.30–18.30

**Paikalla
Kaupunkisuunnitteluvirastosta:**

Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, puheenjohtaja
Marjaana Yläjääski, arkkitehti, kaavoitus
Ami Hillberg, tilaisuuden sihteeri

Osallistujia: 10 henkilöä

Tilaisuuden kulku

Puheenjohtaja avasi tilaisuuden toivottamalla läsnäolijat tervetulleiksi. Marjaana Yläjääski kertoi korttelin 25821 tontin 2 suunnitelmista, kaavaluonnoksesta ja kaavamerkinnöistä sekä kaavaprosessin etenemisestä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat esillä 21.8.–11.9.2013. Mielipiteet viimeistään 11.9.2013.

Esitysten jälkeen käytiin yleistä keskustelua. Tilaisuudessa vastattiin esitettyihin kysymyksiin, mutta näitä vastauksia ei ole kirjattu muistioon.

Tilaisuudessa esitettyjä mielipiteitä ja kysymyksiä:

- Onko jätehuolto määritelty kaavassa, onko mahdollista sijoittaa uuden rakennuksen eteläpäätyyn? Voiko jatkossakin käyttää Molok-säiliöitä?
- Kuinka lähelle uuden rakennuksen matala siipirakennus tulee eteläpuolella olevaa nykyistä rakennusta? Kuvasta saan sen vaikutelman, että se on kovin lähellä.
- Onko ajoliittymä uuteen rakennukseen Mäkelänkadulta?



- Onko mahdollista, että saadaan uuteen asuinkerrostaloon jonkinlainen Käpylälaisten asukas/yhteistila, vastaava kuin Kumpulassa.
- Osakepääomasta osa mennee rakennuttajalle, joka päättää mitä toimintoja tai palveluita omistamiinsa tiloihin tulee.
- Kuka on hankkeen alullepanija, kuka uutta kerrostaloa on rakennuttamassa?
- Paljonko tontilla on nykyisellään rakennusoikeutta on käytettävissä?
- Tuleeko uusiin rakennuksiin kaksi sisääntuloa vai tuleeko vain yksi sisääntulo kahden rakennuksen välistä?
- Uusien rakennusten autoliikenne ohjataan Mäkelänkadulta, jääkö Mäkelänkadun puoleisia olemassa olevia parkkipaikkoja nykyisten asukkaiden käyttöön?
- Rakennettavaan pysäköintitilaan ei tule ylimääräisiä parkkipaikkoja.
- Palotekniset syyt parkkipaikkojen siirtämiselle?
- Onko näköpiirissä, että Käpylän alle rakennettaisiin laaja pysäköintiluolasto?
- Minkä korkuinen on uusi rakennusmassa verrattuna vanhaan? Vaikuttaako esim. uuden rakennuksen asuinhuoneiden kerroskorkeus siten, että rakennuksesta tulee vanhoja korkeampi?
- Koneita ja laitteita ei saa sijoittaa katolle, joten ullakosta tulee sinne sijoitettavan tekniikan ja mahdollisten kanahäkkivarastojen takia todennäköisesti korkeampi kuin olemassa olevissa rakennuksissa.
- Voiko aurinkopaneeleja laittaa rakennuksiin?
- Entä maalämpö? Nykyään isotkin yhtiöt investoivat mm. maalämpöön.
- Tuleeko uudisrakentaminen aiheuttamaan kustannuksia nykyisille asukkaille?
- Vaikuttaako täydennysrakentaminen tontin maavuokraan?
- Onko käsitystä kaupungin vuokratonttien lisärakentamisesta maksettavasta korvauksesta?
- Onko niin, kuten suunnitelmissa, että pieni rakennus on matalampi ja isompi rakennus korkeampi? Matalampi rakennus ei siis voi olla korkeampi?

Postiosoite

PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
HELSINKI 10
<http://www.hel.fi/ksv>

Puhelin

+358 9 310 1673

Faksi

+358 9 310 37409

Tilinumero

800012-62637

Y-tunnus

0201256-6
Alv. nro
FI02012566