



08.04.2015

Kaj/14

## § 104

### Käpylän tontin 827/2 asemakaavan muuttaminen (nro 12263, Käpylänskuja 5)

HEL 2013-012607 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 25. kaupunginosan (Käpylä) korttelin 827 tontin 2 asemakaavan muutosehdotuksen 7.10.2014 päivätyn piirustuksen numero 12263 mukaisena ja 19.2.2015 täydennetystä asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
katri.erroll(a)hel.fi

Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12263 kartta, päivätty 7.10.2014, päivitetty Kslk:n 7.10.2014 päätöksen mukaiseksi
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12263 selostus, päivätty 7.10.2014, täydennetty 19.2.2015
- 3 Vuorovaikutusraportti 7.10.2014, täydennetty 19.2.2015
- 4 Luonnoksia 6.8.2014, Anttinen Oiva Arkkitehdit
- 5 Osa päätöshistoriaa

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

#### Otteet

##### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4



08.04.2015

Kaj/14

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Tontti sijaitsee Käpylässä Pohjolanaukion laidalla rajautuen Kullervonkatuun, Käpylänskujaan ja Kullervon puistoon sekä asuinkerrostalon tonttiin.

Asemakaavan muutos mahdollistaa asuinkerrostalon rakentamisen purettavan postitalon paikalle. Rakennuksen katutasoon osoitetaan liiketilaa. Uutta asuinkerrosalaa osoitetaan 4 800 k-m<sup>2</sup> ja liiketilalle varattua kerrosalaa 175 k-m<sup>2</sup>. Tontin yhteenlaskettu kerrosala kasvaa 1 856 k-m<sup>2</sup> ja sen käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Rakennuksen suunnittelussa on otettu huomioon Puu-Käpylän valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön mittakaava ja materiaalit. Asuinkerrostalon rakentaminen täydentää yhdyskuntarakennetta hyvien raideliikenneyhteyksien varrella. Vajaakäytölle jääneen rakennuksen korvaaminen uusilla asunnoilla ja aukion mahdollisuuksia hyödyntävällä liiketilalla tuo alueelle lisää asukkaita ja kaupallisia palveluita.

## Esittelijän perustelut

Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta, joka on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Tontin länsipuolella oleva Puu-Käpylä on Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeää aluetta (RKY 2009). Nyt laadittu asemakaavan muutos on maakuntakaavan ja 2. vaihemaakuntakaavan mukainen.

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta (asuminen tai toimitila). Viereinen Puu-Käpylän alue on yleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Alueella on voimassa asemakaava numero 6260 vuodelta 1970. Kaavan mukaan alue on varattu posti- ja lennätintoimintaa sekä siihen liittyvää opetustoimintaa palvelevan rakennuksen korttelialueeksi



08.04.2015

Kaj/14

(YHO). Tontin tehokkuusluku on  $e=1,4$ . Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauspinnan enimmäiskorkeudeksi on määrätty +32,3 m.

Tontti on yksityisomistuksessa. Asemakaavan muutoksesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

#### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty tontinomistajan aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Asemakaavan muutosluonnoksesta on jätetty neljä mielipidettä ja neljä kannanottoa, jotka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 31.10. - 1.12.2014. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

#### Lausunnot

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin yleisten töiden lautakunnan, kiinteistölautakunnan, kaupunginmuseon johtokunnan, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnot. Helen Sähköverkko Oy:llä, ympäristökeskuksella ja pelastuslautakunnalla ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

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

Kaupunginmuseon johtokunta toteaa, että tontin kehittäminen olisi mahdollista myös väljemmillä, mutta kuitenkin ympäristön antamista lähtökohdista nousevilla ja sitä kunnioittavilla kaavamääräyksillä.

Kiinteistölautakunta huomauttaa, että käyttötarkoituksen muutos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan kanssa.

Yleisten töiden lautakunta toteaa, että asemakaavan muutoksesta ei aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä toteaa, että aluetta palvelevat vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi, eikä muutosehdotus edellytä niiden siirtämistä.



08.04.2015

Kaj/14

Lausunnot ilmenevät kokonaisuudessaan päätöshistoriasta. Lisäksi ne on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa (liite 3).

#### Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotukseen ei tehty muutoksia lausuntojen johdosta. Asemakaavasesteloksen seuraavia lukuja on täydennetty: 1 Tiivistelmä, 2 Lähtökohdat ja 6 Suunnittelun vaiheet.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen edellyttää kaupunginhallituksen 9.6.2014 vahvistamien maapoliittisten periaatteiden mukaisia maankäyttösopimusneuvotteluja tontin omistajan kanssa. Maankäyttösopimus on allekirjoitettu 18.2.2015.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksen mukainen. Kaupunkisuunnitteluvirasto on täydentänyt asemakaavan selostusta edellä mainituilta osin.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
katri.erroll(a)hel.fi

Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12263 kartta, päivätty 7.10.2014, päivitetty Kslk:n 7.10.2014 päätöksen mukaiseksi
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12263 selostus, päivätty 7.10.2014, täydennetty 19.2.2015
- 3 Vuorovaikutusraportti 7.10.2014, täydennetty 19.2.2015
- 4 Luonnoksia 6.8.2014, Anttinen Oiva Arkkitehdit
- 5 Osa päätöshistoriaa

#### Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Maankäyttösopimus, kaava nro 12263

#### Otteet

##### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-

##### Otteen liitteet

Esitysteksti



08.04.2015

Kaj/14

ja ympäristökeskus

Kunnallisvalitus, yleiskaavan,  
asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen  
hyväksyminen  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

## Tiedoksi

Kaupunginmuseon johtokunta  
Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kaupunkisuunnitteluvirasto  
Kiinteistölautakunta  
Pelastuslautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Ympäristökeskus

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 23.03.2015 § 293

HEL 2013-012607 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 25. kaupunginosan (Käpylä) korttelin 827 tontin 2 asemakaavan muutosehdotuksen 7.10.2014 päivätyn piirustuksen numero 12263 mukaisena ja 19.2.2015 täydennetyistä asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
katri.erroll(a)hel.fi  
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi



08.04.2015

Kaj/14

Kaupunkisuunnitteluvirasto 19.2.2015

HEL 2013-012607 T 10 03 03

Ksv 0824\_4

25. kaupunginosan (Käpylä) korttelin 827 tonttia 2 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 7.10.2014 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa asuinkerrostalon rakentamisen purettavan postitalon paikalle. Rakennuksen katutasoon osoitetaan liiketilaa. Uutta asuinkerrosalaa osoitetaan 4 800 k-m<sup>2</sup> ja liiketilalle varattua kerrosalaa 175 k-m<sup>2</sup>. Alueen yhteenlaskettu kerrosala kasvaa 1 856 k-m<sup>2</sup>. Rakennuspaikka sijaitsee kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan merkittävällä alueella Pohjolanaukion laidalla Puu-Käpylään RKY-alueeseen rajautuen.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, pelastuslautakunta, yleisten töiden lautakunta, kiinteistölautakunta, kaupunginmuseon johtokunta, Helsingin kaupungin ympäristökeskus, Helen Sähköverkko Oy ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä.

Yleisten töiden lautakunta (9.12.2014) toteaa, ettei asemakaavan muutoksesta aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle. Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosta.

Helen Sähköverkko Oy:llä (8.12.2014), ympäristökeskuksella (2.1.2014) ja pelastuslautakunnalla (4.11.2014) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (22.12.2014) toteaa, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Kiinteistölautakunta (11.12.2014) toteaa, että käyttötarkoituksen muutos korottaa tontin 25827/2 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan kanssa. Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamutosehdotukseen.

Kaupunginmuseon johtokunta (16.12.2014) toteaa, että asemakaava muutoksen kohteena olevan tontin kehittäminen olisi mahdollista myös



08.04.2015

Kaj/14

väljemmillä, kuitenkin ympäristön antamista lähtökohdista nousevilla ja sitä kunnioittavilla kaavamääräyksillä.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa lausunnossaan (9.12.2014), että rakennetun ympäristön ominaispiirteet ovat välittyneet kaavaehdotukseen onnistuneesti. Melun ja ilmanlaatukysymykset on asianmukaisesti kaavamääräyksiin otettu huomioon.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että asemakaavan muutosehdotusta ei katsota olevan tarpeen muuttaa lausuntojen johdosta.

Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

#### Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, ettei lausunnoissa esitetty muutoksia asemakaavan muutosehdotukseen. Kaavaselostukseen on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia, jotka eivät muuta ehdotuksen sisältöä.

#### Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, ettei asemakaavan muutosehdotukseen ole tehty muutoksia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

#### Lisätiedot

Marjaana Yläjääski, arkkitehti, puhelin: 310 37045  
marjaana.ylajaaski(a)hel.fi

Kaupunginmuseon johtokunta 16.12.2014 § 101

HEL 2013-012607 T 10 03 03

#### Lausunto

Kaupunginmuseon johtokunta antoi seuraavan lausunnon Käpylän korttelin 827 tonttia 2, osoitteessa Käpylänkuja 5, koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta. Asemakaavan muutoksen taustalla on tavoite Käpylänkuja 5:n tontin keskeisen paikan hyödyntämisestä mahdollistamalla uuden asuinkerrostalon rakentaminen paikalle. Tämä edellyttää 1970-luvun alussa rakennetun

---

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



postitalon purkamista. Tontilla on voimassa asemakaava nro 6260 (hyväksytty 21.4.1970), jonka mukaan alue on varattu posti- ja lennätintoimintaa sekä siihen liittyvää opetustoimintaa palvelevan rakennuksen korttelialueeksi.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Pohjolanaukion laidalla. Suunnittelualuetta ympäröivät 1930-, 1940- ja 1950-luvulla rakennetut asuin- ja liikerakennukset sekä aukiota reunustavat palvelutalokokonaisuuteen liittyvät rakennukset muodostavat osan kulttuurihistoriallista ja rakennustaiteellisesti omaleimaista Käpylää. Käpylänkujan vastakkaiselta puolelta alkavat myös Puu-Käpylän 1920-luvulla rakennettujen asuinrakennusten korttelit. Asemakaavamuutoksen kohteena oleva tontti sijaitseekin aivan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön, Käpylän puutaloalueet ja Käärmetalo, reunalla (RKY 2009). RKY-alueita koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, joiden mukaan valtakunnalliset inventoinnit tulee kaavoituksessa ottaa huomioon ja kaavoituksen lähtökohdaksi.

Käpyläнкуja 5 sijaitsee kulttuuriympäristössä, jossa tehtävän asemakaavamuutoksen tulee turvata alueen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Nykytilanteesta poiketen asemakaavan muutosalue on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kaupunginmuseon johtokunta ei näe tällaista muutosta ongelmallisena. Asemakaavan valmisteluaineistoksi on laadittu luonnoksia uudesta asuinkerrostalosta (Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy). Entisen postitalon paikalle on suunniteltu kolmesta kuuteen kerrosta korkea ullakollinen asuinkerrostalo, jonka pohjakerrokseen on määrätty sijoitettavaksi myös liiketiloja.

Kaupunginmuseon johtokunta katsoo, että Käpyläнкуja 5:n uuden asemakaavan mukaisen rakentamisen tulee kunnioittaa ympäristöään niin mittakaavaltaan, sijoittelultaan ja hahmoltaan kuin materiaaleiltaan. Valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen alueella on tavoitteena, että alueita kehitetään niiden ominaisluonnetta ja erityispiirteitä vahvistavalla ja niihin sopeutuvalla tavalla. On tärkeää, että näillä alueilla ei tapahdu muutoksia tai rakentamista, joka on olennaisesti ristiriidassa niiden kulttuuriympäristöarvojen kanssa. Edellä mainitut arvot ja menettelytavat tulee ottaa huomioon myös toimittaessa valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön vaikutusalueella kuten Käpyläнкуja 5:n kohdalla.

Suunnittelualueella nykyään sijaitseva arkkitehti Woldemar Baeckmanin vuosina 1970-1972 suunnittelema postitalo on valmistuessaan ollut ympäristöstään niin materiaaleiltaan ja hahmoltaan kuin julkisivujen jäsentelyltään huomattavasti poikkeava





08.04.2015

Kaj/14

rakennus. Naapurirakennuksiaan matalampana ja arkkitehtuuriltaan niukkaeleisenä se on kuitenkin antanut niille kuuluvan aseman ja tilan. Myös puikkomaisen rakennuksen sijoittelu tontille on noudattanut alueelle ominaista ratkaisua. Tästä poiketen nyt esillä olevan asemakaavaehdotuksen mukainen jopa yli kymmenen metriä postitaloa korkeampi ja hahmoltaan massiivinen asuintalo väistämättä muodostuisi kaupunkikuvalliseksi dominantiksi. Pohjolanaukio sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön reunalla ja on eräs Käpylän keskeisimmistä ja historiallisesti merkittävimmistä kaupunkitiloista.

Esillä oleva asemakaavaehdotus on räätälöity tiukasti viitesuunnitelman mukaiselle asuinkerrostalolle, eikä käytännössä mahdollista minkään muun hahmoisen rakennuksen sijoittamista tontille. Tämän kaltaiset tiukat hankekaavat johtavat toteutusvaiheessa helposti poikkeamishakemuksiin, mitä ei voida pitää tarkoituksenmukaisena. Johtokunta toteaa, että tontin kehittäminen olisi mahdollista myös väljemmillä, mutta kuitenkin ympäristön antamista lähtökohdista nousevilla ja sitä kunnioittavilla kaavamääräyksillä. Näin myös viitesuunnitelmasta poikkeava, mittakaavaltaan, sijoittelultaan ja hahmoltaan samoin kuin materiaaleiltaan ympäristöönsä sopeutuva korkealaatuista nykyarkkitehtuuria edustava uudisrakennus olisi mahdollista sovittaa hienovaraisesti Pohjolanaukion kokonaisuuteen.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Anne Mäkinen

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: +358931036501  
anne.salminen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 11.12.2014 § 610

HEL 2013-012607 T 10 03 03

Kiinteistökartta 103/678 497, Käpylänkuja 5

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi 25. kaupunginosan (Käpylä) korttelin 827 tonttia 2 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12263 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tontin 25827/2 omistaja Itella Real Estate Oy.

Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentaminen purettavan postirakennuksen tontille.

Muutosehdotuksessa posti- ja lennätintoimintaa sekä siihen liittyvää opetustoimintaa palvelevan rakennuksen korttelialue (YHO) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontille 25827/2 on osoitettu uutta asuinkerrosalaa 4 800 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa 175 k-m<sup>2</sup>.

Käyttötarkoituksen muutos korottaa tontin 25827/2 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan kanssa.

Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontinomistajan kanssa on tehty sopimus.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotukseen.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451  
kirsi.federley(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 09.12.2014 § 375

HEL 2013-012607 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Tähän päätökseen ei voi hakea muutosta, koska se koskee asian valmistelua (KuntaL 91 §).

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 32080  
juha.korhonen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 09.12.2014 § 488

HEL 2013-012607 T 10 03 03

Lausunto

Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

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

Asemakaavan muutoksesta ei aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosta nro 12263.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440  
petri.arponen(a)hel.fi  
Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335  
anni.tirri(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 04.11.2014 § 109

HEL 2013-012607 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi lausunnon tontin 827/2 (Käpylänkuja 5) muutosehdotuksesta: Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen nro 12263.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska se koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91§.

Esittelijä

vs. pelastuskomentaja  
Jorma Lilja

Lisätiedot

Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31235  
juha.rintala(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 07.10.2014 § 301

HEL 2013-012607 T 10 03 03

Ksv 0824\_4, Käpylänkuja 5, karttaruutu H5/P2

Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



08.04.2015

Kaj/14

## Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti esittelijän muutetun esityksen mukaisesti kaupunginhallitukselle

- 7.10.2014 päivätyn 25. kaupunginosan (Käpylä) korttelin 827 tontin 2 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12263 hyväksymistä
- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

## Käsittely

07.10.2014 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Olavi Veltheim: Esittelijän muutos:

Muutetaan esitystä siten, että korjataan kaavakartalla oleva virheellinen autopaikkojen määrä kadunvarsiliiketoille ja -ravintoloille 1 ap/2800 - 1 ap/220 k-m<sup>2</sup> tai 1 ap/liiketila.

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

## Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

## Lisätiedot

Marjaana Yläjääski, arkkitehti, puhelin: 310 37045  
marjaana.ylajaaski(a)hel.fi  
Jaakko Heinonen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37118  
jaakko.heinonen(a)hel.fi



08.04.2015

Kaj/14

Janne Prokkola, OTO toimistopäällikkö, puhelin: 310 37233  
janne.prokkola(a)hel.fi

## Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 19.5.2014

HEL 2013-012607 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 1.4.2014

Kaupunkisuunnitteluvirasto on lähettänyt tiedon Käpylässä osoitteessa Käpylänkuja 5 sijaitsevaa tonttia koskevan asemakaavamuutoksen käynnistymisestä ja kaavaluonnoksen esillä olosta. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti kulttuurihistorian ja rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Suunnittelualue sijaitsee Käpylässä Käpylänkujan, Pohjolanaukion ja Kullervonkadun rajaamalla kulmatontilla. Tontti rajautuu kaakossa osittain myös Kullervonpuistoon. Tällä hetkellä tontilla sijaitsee aiemmin Käpylän postina palvellut, nykyisin vajaalla käytöllä oleva toimistorakennus. Kolmikerroksisen postin talon on suunnitellut arkkitehti Woldemar Baeckman ja se on valmistunut vuonna 1972.

Asemakaavamuutoksen tavoitteeksi on asetettu Käpylänkuja 5:n tontin keskeisen paikan hyödyntäminen mahdollistamalla uuden asuinkerrostalon rakentaminen paikalle. Tämä edellyttäisi 1970-luvun postitalon purkamista. Uuden asuinrakennuksen katutasoon sijoitettaisiin liiketiloja ja maanalaiseen pysäköintitilaan autopaikat. Rakennuksen suunnittelussa esitetään otettavaksi huomioon kulttuurihistoriallisesti merkittävän ympäristön mittakaava ja materiaalit.

Asemakaavamuutoksen kohteena oleva tontti sijaitsee aivan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön, Käpylän puutaloalueet ja Käärmetalo, reunalla (RKY 2009). Suunnittelualueen naapurissa Käpylänkujan varrella sijaitsee arkkitehti Henno Kamppurin vuonna 1953 suunnittelema Käpylänkuja 3:n asuinkerrostalo ja kadun vastakkaisella puolella arkkitehti Hilding Ekelundin vuonna 1951 suunnittelema asuin- ja liikerakennus. Pohjolanaukion vastakkaisella puolella sijaitsee puolestaan arkkitehti Martti Välikankaan vuonna 1946 suunnittelema ja myöhemmin laajennettu Kino-hotellin, sittemmin Park-hotellina tunnettu rakennus ja Blomsterfonden-säätiön rakennuttama, 1930-, 1940- ja 1950-luvun kuluessa valmistunut palvelutalokokonaisuus. Pohjolanaukion kokonaisuuteen kuuluu myös Helsingin kaupunginarkkitehti Gunnar Taucherin suunnittelema kaarevaikkunainen lippakioski Otto-livari Meurmanin puiston itäkulmassa.



Käpylänkuja 5:n asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen liitteenä on asuinkerrostalon viitesuunnitelma, jonka perusteella asemakaavaluonnos on laadittu. Esimerkiksi räystäslinjan projektio on tarkoin määritelty viitesuunnitelmassa esitetyn rakennuksen vesikattomuotoa noudattaen. Nykyiseen asemakaavaan ja rakennukseen verrattuna korkein määritelty räystäslinja nousisi jopa 13 metriä korkeammalle. Katutason liikekerroksen yläpuolisia asuinkerroksia tulisi suunnitelman mukaisesti viisi tai kuusi. Uudisrakennuksen räystäslinjat korkeimmillaan kohoaisivat selvästi korkeammalle kuin Käpylänkujan vastakkaisella puolella sijaitsevassa nelikerroksisessa ja jopa huomattavasti ylempänä rinteessä sijaitsevassa, samoin nelikerroksisessa naapuritalossa. Rakennus myös täyttäisi tontin nykyistä tehokkaammin, sillä rakennusala noudattaa sekä asemakaavaluonnoksessa että viitesuunnitelmassa pääosin tontin reunoja.

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan Käpylänkuja 5:n asemakaavaluonnos mahdollistaisi paikalle vain hyvin pitkälti viitesuunnitelman mukaisen asuinkerrostalon rakentamisen. Esimerkiksi rakennuksen hahmo, kattomuoto ja korkeus on pitkälti lukittu viitesuunnitelman mukaiseen ratkaisuun. Kaupunginmuseo toteaa, että kyseisessä ratkaisussa suunnittelualueen kulttuurihistoriallisesti merkittävälle rakennetulle ympäristölle ominaisia, suunnittelussa huomioon otettuja elementtejä olisivat lähinnä julkisivurappaus ja vapaasti tulkittu harjakatto. Suuresta tonttitehokkuudesta ja rakennuksen hahmosta johtuen Pohjolanaukion, Kullervonkadun ja Kullervonpuiston suuntaan asuinkerrostalo antaisi hyvin syvärunkoisen ja massiivisen rakennuksen vaikutelman. Myös korkean rakennuksen sijoittuminen aivan katulinjaan kiinni, ilman pienintäkään viherkaistaa tai puuriviä, on tässä ympäristössä vieras ratkaisu. Lisäksi pihan nostaminen katutason yläpuolelle ja sitä kautta alueen yksityistäminen ei ole ominainen piharatkaisu avoimen korttelirakenteen Käpylässä, jossa selkeinä kappaleina hahmottuvat rakennukset ja viherympäristö limittyvät toisiinsa tarjoten moninaisia soljuvia näkymiä ja kulkureittejä.

Kaupunginmuseo haluaa painottaa suunnittelualueen lähiympäristön ominaisluonteen merkitystä ja vaalimista kaavoituksen lähtökohtana toimittaessa valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön vaikutusalueella. Ympäristössä, jossa korkeimmat rakennukset ovat neljä-viisikerroksisia, jopa seitsemän kerroksen korkuinen, aivan katulinjoihin kiinni rakennettu ja hahmoltaan massiivinen uudisrakennus muodostuisi väistämättä kaupunkikuvalliseksi dominantiksi. Kaupunginmuseo ei pidä tällaista muutosta toivottavana Pohjolanaukion rakennetussa kokonaisuudessa, joka on eräs Käpylän keskeisimmistä ja historiallisesti merkittävimmistä



kaupunkitiloista. Pohjolanaukion pääosin 1930-luvulta 1950-luvulle ulottuvana ajanjaksona valmistuneet, toiminnoiltaan erityyppiset rakennukset muodostavat hyvin harmonisen rakennetun kokonaisuuden, joka avautuu Otto-livari Meurmanin puiston avaraan vihervyöhykkeeseen. Tähän kokonaisuuteen sijoittuvan uudisrakennuksen lähtökohtana ei saa olla mahdollisimman suuri tehokkuus ja näkyvyys, vaan paikan luonne ja sille ominaiset piirteet.

Kaupunginmuseo esittää, että asemakaavamuutosta vielä kehitetään suuntaan, joka mahdollistaisi ympäristöään niin mittakaavaltaan, sijoittelultaan ja hahmoltaan kuin materiaaleiltaan kunnioittavan, korkealaatuista nykyarkkitehtuuria edustavan asuinkerrostalon rakentamisen hienovaraisesti Pohjolanaukion kokonaisuuteen.

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: +358931036501  
anne.salminen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 23.4.2014

HEL 2013-012607 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1157-00/14 ja asemakaavan muutoksesta 16.5.2014 mennessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma koskee korttelin 827 tonttia 2. Tontti sijaitsee osoitteessa Käpylänkuja 5. Suunnittelualue rajautuu Käpylänkujan, Pohjolanaukion ja Kullervonkadun katualueiden lisäksi Kullervon puistoon sekä Käpylänkuja 3:n olemassa olevan asuinkerrostalon tonttiin. Käpylänkujan puolella alue rajautuu Puu-Käpylän valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

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

Pohjolanaukion puoleiset liiketilat sisäänkäynteineen tulee sijoittaa kokonaisuudessaan tontille kapean katutilan vuoksi. Kullervonkadun puoleisissa sisäänkäynneissä ja pysäköintihalliin johtavassa ajoyhteydessä tulee huomioida erityisesti jalankulku ja pyöräilyliikenteen toimivuus ja turvallisuus. Tontin kuivatus- ja hulevesienhallintajärjestelmistä tulee huolehtia tontin sisällä.



Pohjolanaukio, Kullervonkatu ja Käpyläнкуja ovat esteettömyyden erikoistasoa aluetta lähistöllä sijaitsevien vanhusten palvelutalon ja sairaala- ja terveysasemapalvelujen johdosta. Lisäksi alueen palvelut ovat keskittyneet Pohjolanaukiolle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei ole mainittu rakennusvirastoa osallisena olevana kaupungin asiantuntijaviranomaisena.

Rakennusvirastolla ei ole muuta huomautettavaa tällä hetkellä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440  
petri.arponen(a)hel.fi  
Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335  
anni.tirri(a)hel.fi