



08.04.2015

Kaj/14

§ 104

Detaljplaneändring för tomten 827/2 i Kottby (nr 12263, Kottbygränden 5)

HEL 2013-012607 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten 2 i kvarteret 827 i 25 stadsdelen (Kottby) enligt ritning nr 12263, daterad 7.10.2014, och på de grunder som framgår av den 19.2.2015 kompletterade detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36024

katri.erroll(a)hel.fi

Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045

anna.villeneuve(a)hel.fi

Bilagor

- 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

Sökande av ändring

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4



08.04.2015

Kaj/14

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Tomten ligger vid Pohjolaplatsen i Kottby och gränsar till Kullervogatan, Kottbygränden, Kullervoparken och en tomt för flervåningshus.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga ett flervåningshus på platsen för ett posthus som ska rivas. I husets lokaler i gatunivå anvisas affärslokaler. Detaljplaneändringen omfattar ny bostadsvåningsyta på 4 800 m² och våningsyta på 175 m² för affärslokaler. Våningsytan på tomten ökar med sammanlagt 1 856 m² och tomten omdisponeras till ett kvartersområde för flervåningshus (AK).

Skalan och materialen i Trä-Kottby som är en byggd kulturmiljö av riksintresse har beaktats i byggnadsplaneringen. Ett nytt flervåningshus kompletterar samhällsstrukturen vid goda spårtrafikförbindelser. Att ersätta ett underutnyttjat hus med nya bostäder och affärslokaler som får nytta av Pohjolaplatsens möjligheter kommer att locka nya människor och kommersiell service till området.

Föredragandens motiveringar

I landskapsplanen för Nyland tas planområdet upp som område för tätortsfunktioner. Dessutom har området betecknats som ett område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården. Trä-Kottby som ligger väster om tomten anges i etapplandskapsplan 2 för Nyland som en värdefull kulturmiljö av riksintresse som ska värnas om (RKY 2009). Den aktuella detaljplaneändringen stämmer överens med landskapsplanen och etapplandskapsplan 2.

I Generalplan 2002 för Helsingfors tas området upp som ett flervåningshusdominerat område för bostäder och verksamhetslokaler. Tomten ligger invid Trä-Kottby som anges som ett kulturhistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på landskapskulturen värdefullt område i generalplanen. Den aktuella detaljplaneändringen följer generalplanen.

För området gäller detaljplan nr 6260 från år 1970. I detaljplanen anges området som ett kvartersområde för en byggnad som betjänar post- och telegrafverksamhet och till denna ansluten



08.04.2015

Kaj/14

undervisningsverksamhet (YHO). Exploateringsstalet för tomten är 1,4. Maximihöjden på fasadytans och yttertakets skärningsyta är +32,3 m.

Tomten är i privat ägo. Detaljplaneändringen medför inga kostnader för staden.

Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningen inleddes på tomtägarens initiativ.

Deltagandet och växelverkan ordnades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning. Om utkastet till detaljplaneändring framfördes fyra åsikter och fyra ställningstaganden som har beaktats i planläggningen.

Utkastet till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 31.10–1.12.2014. Inga anmärkningar gjordes mot förslaget.

Utlåtanden

Nämnden för allmänna arbeten, fastighetsnämnden, direktionen för stadsmuseet, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster HRM och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland gav utlåtande om förslaget till detaljplaneändring. Helen Elnät Ab, miljöcentralen och räddningsnämnden hade ingenting att påpeka om förslaget.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland konstaterar i sitt utlåtande att man har lyckats förmedla den byggda miljös särdrag i förslaget till detaljplan och att frågorna kring buller och luftkvalitet har beaktats på ett tillbörligt sätt.

Direktionen för stadsmuseet konstaterar att det är möjligt att utveckla tomten också genom mindre stränga detaljplanebestämmelser som ändå utgår från och respekterar miljön.

Fastighetsnämnden påpekar att en ändring av dispositionen höjer tomtens värde avsevärt och att underhandlingar därför ska föras med tomtägaren i enlighet med stadsstyrelsens markpolitiska beslut 9.6.2014.

Nämnden för allmänna arbeten konstaterar att detaljplaneändringen inte medför kostnader för byggnadskontoret.

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster konstaterar att området har färdigt dragna vattenledningar och avlopp och att förslaget inte förutsätter att de ska flyttas.



08.04.2015

Kaj/14

Utlåtandena framgår i sin helhet av beslutshistorien. I den bifogade rapporten om växelverkan (bilaga 3) anges utlåtandena mer i detalj och genmälena till dessa.

Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Förslaget till detaljplaneändring har inte ändrats med anledning av utlåtandena. Följande avsnitt i detaljplanebeskrivningen har kompletterats: 1 Tiivistelmä (Sammandrag), 2 Lähtökohdat (Utgångspunkter) och 6 Suunnittelun vaiheet (Planeringsfaser).

Ändringarna är inte väsentliga och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Förutsättningen för att detaljplaneändringen ska godkännas är att underhandlingar om markanvändningen förs med tomtägaren i enlighet med de markpolitiska principerna fastställda av stadsstyrelsen 9.6.2014. Markanvändningsavtalet undertecknades 18.2.2015.

Beslutsförslaget stämmer överens med stadsplaneringsnämndens framställning. Stadsplaneringskontoret har kompletterat detaljplanebeskrivningen till de delar som anges ovan.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36024

katri.erroll(a)hel.fi

Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045

anna.villeneuve(a)hel.fi

Bilagor

- 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

Bilagematerial

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

Utdrag

Utdrag

Bilagor till utdrag



08.04.2015

Kaj/14

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Förslagstext
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

För kännedom

Kaupunginmuseon johtokunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Kiinteistölautakunta
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristökeskus

Beslutshistoria

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 täydennetystä 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-m² ja liiketilalle varattua kerrosalaa 175 k-m². Alueen yhteenlaskettu kerrosala kasvaa 1 856 k-m². Rakennuspaikka sijaitsee kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan merkittävällä alueella Pohjolanaukion laidalla Puu-Käpylän 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 Käpylänsukuja 5, koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta. Asemakaavan muutoksen taustalla on tavoite Käpylänsukuja 5:n tontin keskeisen paikan hyödyntämisestä mahdollistamalla uuden asuinkerrostalon rakentaminen paikalle. Tämä edellyttää 1970-luvun alussa rakennetun



08.04.2015

Kaj/14

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-Käpylään 1920-luvulla rakennettujen asuinrakennusten korttelit. Asemakaavamuutoksen kohteena oleva tontti sijaitseekin aivan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön, Käpylään 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.



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-m² ja liiketilaa 175 k-m².

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

Postadress

PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



08.04.2015

Kaj/14

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-m² ja liiketilalle varattua kerrosalaa 175 k-m². Alueen yhteenlaskettu kerrosala kasvaa 1 856 km².

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

Postadress

PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637
Moms nr
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-m² tai 1 ap/liiketila.

Määräys korjataan muotoon: Kadunvarsiliiketilat ja -ravintolat: 1 ap/110 - 1 ap/90 k-m² 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 toimituspäällikkö, 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 Käpylänkuja 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