



17.02.2016

Kaj/10

§ 39

Detaljplaneändring för kvarteren 25001 och 25002 och gatuområde i Kottby (Trä-Kottby, Osmonkulma, nr 12335)

HEL 2011-004765 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkända detaljplaneändring för kvarteren 25001 och 25002 och gatuområde i 25 stadsdelen (Kottby, Trä-Kottby) enligt ritning nr 12335, daterad 17.3.2015 och ändrad 22.10.2015, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12335 kartta, päivätty 17.3.2015, muutettu 22.10.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12335 selostus, päivätty 17.3.2015, muutettu 22.10.2015/A
- 3 Havainnekuva 17.3.2015
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Suojeluliite
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 17.3.2015 liitteineen, täydennetty 22.10.2015

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Bilaga 5



17.02.2016

Kaj/10

Helen Oy	Bilaga 6 Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helen Sähköverkko Oy	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä/Vesihuolto	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Beslutsförslag

Framställningen stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Osmonkulma är ett kulturhistoriskt, arkitektoniskt och stadsbildsmässigt värdefullt trähuskvarter i Trä-Kottby. Den värdefulla områdeshelheten Trä-Kottby skyddades med en detaljplan (nr 6619) år 1971 men områdeshelheten Osmonkulma blev då utanför skyddet i detaljplanen. Med anledning av sin friare formgivning skiljer Osmonkulma sig från det byggnadsbestånd i Trä-Kottby som baserar sig på standardkonstruktioner, men stilen är ändå enhetlig. De bekanta detaljerna i Osmonkulmas klassicistiska byggnadsarkitektur upprepar samma teman som i det övriga Trä-Kottby. Osmonkulmas trähuskvarter och den harmoniska stadsbilden som var idealet för 1920-talets stadsplanering har bevarats i mycket bra skick.

Detaljplaneändringen säkerställer att det kulturhistoriskt, arkitektoniskt och stadsbildsmässigt värdefulla byggnadsbeståndet och miljön i Osmonkulmas trähuskvarter bevaras. Målet för detaljplaneändringen är att skydda husen och gårdarna i Osmonkulma som en del av den värdefulla helheten Trä-Kottby. Vånings- och byggnadsytorna för husen har be-tecknats i enlighet med nuläget. Våningsytan är 3 450 m². Detaljplaneändringen tillåter att bostadskomplement förläggs till bostadshusens källarvåning och vind utöver den i detaljplanen angivna våningsytan. Antalet bostadshus ökar inte. På varje tomt får det uppföras en liten gårdskonstruktion på högst 5 m² som passar i miljön.

Föredragandens motiveringar

Detaljplaneändringen följer de riksomfattande målen för områdesanvändningen och generalplanen med rättsverkan. Detaljplaneändringen



bidrar dessutom till att stadens strategiska mål uppnås. Detaljplaneändringen har utarbetats på initiativ av staden.

Detaljplaneändringen gäller för trähuskvarteren i Osmonkulma i Trä-Kottby (kvarteren 25001 och 25002). Dessutom omfattar detaljplaneändringen gatuområde (Osmogränden). Detaljplaneområdet gränsar till Pellervovägen, Sampsavägen, Väinölögatan och Osmovägen.

Utgångspunkter

I Generalplan 2002 för Helsingfors tas området upp som ett småhusdominerat område för boende. Det är dessutom fråga om ett kulturhistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på landskapskulturen värdefullt område som ska utvecklas utgående från att områdets värden och egenskaper bevaras.

Trähuskvarteren i Osmonkulma utgör en del av Trä-Kottby som är ett viktigt område i historien för den sociala bostadsproduktionen, planläggningen av bostadsområden, bostadsplaneringen och bostadsbyggandet i Finland. De 16 bostadshusen och en butiksbyggnad i området uppfördes i slutfasen av byggandet av Trä-Kottby i början av 1920-talet. Arkitekten var Martti Välikangas, och Elisabeth Koch fungerade som trädgårdskonsult. Området Osmonkulma ingår i Museiverkets förteckning över värdefulla byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY 2009, Kottby trähusområden och Ormhuset).

För området gäller en detaljplan från år 1937. Kvartersområdena anges i detaljplanen som tomter för bostadshus och på de flesta av tomterna har det anvisats en byggnadsyta för hus i högst två våningar. Den gällande detaljplanen är föråldrad med tanke på målet att skydda området. Kvarteren vid Osmogränden har bevarats i mycket bra skick. Bostadshus har inte rivits och det har inte vidtagits sådana ändringsarbeten som väsentligt skulle minska områdets värde. Tomterna i området är i stadens ägo. För området gäller byggförbud med stöd av 53 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen för ändring av detaljplanen.

Detaljplaneändringens innehåll och motiveringar

Målet för detaljplaneändringen är att trygga att de byggnader, gårdar och gatuområden och den närmiljö som bildar områdeshelheten i det betydande delområdet Osmonkulma i Trä-Kottby bevaras, och styra reparationerna så att de kulturhistoriska, arkitektoniska, trädgårdshistoriska och stadsbildsmässiga värdena i området bevaras och stärks.

Kvartersområdena med beteckningarna AO/s, A/s, och AL/s skyddas som avsevärt värdefulla delar av områdeshelheten Osmonkulma. Samtliga hus i området skyddas med beteckningen sr-1. Dessutom



17.02.2016

Kaj/10

anges bestämmelser som skyddar gårdsområdena. Det är tillåtet att på varje tomt i en zon som betecknats på detaljplanekartan uppföra en gårdskonstruktion (högst 5 m²) som passar i miljön. Osmogränderna betecknas som ett avsevärt värdefullt gaturum för stadsbilden.

Reparationskort

Reparationssättsanvisningar för Osmonkulma har fogats till detaljplanebeskrivningen i form av reparationskort. Avsikten med reparationskorten är att bidra till att byggnaderna och gårdarna i området repareras i enlighet med skyddsmålen i detaljplanen. Reparationskorten riktas till invånarna i området, dem som planerar och genomför reparationsarbeten där, gårdsplanerare och trädgårdsbyggare och byggnadstillsynsmyndigheter.

Konsekvenser av detaljplaneändringen

Detaljplaneändringen tryggar att områdeshelheten Osmonkulma bevaras så att värdena i området bevaras och stärks. Med skyddsbezeichnungarna i detaljplanen främjas skyddet av byggnaderna och gårdarna och bevarande reparationsåtgärder i området. Ändrings- och reparationsarbetena i byggnaderna ska noggrant planeras och skyddsmålen ska beaktas. Byggandet av nya lokaler har styrts till befintliga byggnader så att vinds- och källarvåningen utnyttjas. Reparations- och ändringsarbeten som är nödvändiga för boendehälsan och säkerheten förutsätter bra planering och att skyddsbestämmelserna följs. Detaljplaneändringen medför inga stora förändringar i trafiken i området och har ingen stor inverkan på parkeringsförhållandena i området.

Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningen inleddes på stadens initiativ år 2010 i samband med detaljplaneprojektet för Olympiabyn, och ett diskussionsmöte ordnades då för intressenterna. Efter inledningsfasen har planläggningen av Olympiabyn fortsatt som sitt eget detaljplaneprojekt.

I detaljplaneprojektet för Osmonkulma ordnades deltagandet och växelverkan i enlighet med programmet för deltagande och bedömning (daterat 10.10.2014) som utgör bilaga till detaljplanebeskrivningen. Under beredningen har en detaljplanejour ordnats, och beredningsmaterialet har också hållits framlagt på Kottby bibliotek.

Myndighetssamarbete och åsikter

Under beredningen av detaljplaneändringen har myndighetssamarbete bedrivits med stadsmuseet, byggnadstillsynsverket och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland.



Stadsmuseet tog ställning till skyddsbeteckningen i utkastet till detaljplaneändring. Ställningstagandet medförde inga ändringar i förslaget till detaljplaneändring. Byggnadskontoret tog ställning till utkastet till detaljplanebeskrivning och detaljplaneprocessen. Detaljplanebeskrivningen justerades med anledning av ställningstagandet.

Under beredningen av detaljplaneändringen kom det in 4 skrivelser med åsikter. Dessutom har åsikter framförts vid diskussionsmötena och per telefon. Skrivelserna (4 stycken) ingår som bilagor.

I åsikterna ansågs det som positivt att området Osmonkulma skyddas. Åsiktsgivarna framförde önskemål om att både tillåta och förbjuda byggandet av gårdsbyggnader. Det föreslogs dessutom i åsikterna att Osmogränden ska fredas genom att förbjuda trafik på gatan, och att nya gårdskonstruktioner och gårdsmaterial i området ska förbjudas. Åsikterna beaktades i planläggningen i och med att små gårdskonstruktioner på högst 5 m² som passar i miljön tillåts på gårdarna i förslaget till detaljplaneändring. Dessutom har bestämmelserna för gårdsområdena preciserats, och Osmogränden har betecknats som ett avsevärt värdefullt gaturum för stadsbilden.

I den bifogade rapporten om växelverkan anges myndigheternas ställningstaganden och åsikterna i sammandrag och genmälena till dessa mer i detalj. Promemoriorna från diskussionsmötena har fogats till rapporten om växelverkan.

Utlåtanden om förslaget till detaljplaneändring

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 5.5–3.6.2015.

Inga anmärkningar gjordes mot förslaget. Museiverket, nämnden för allmänna arbeten, miljöcentralen, räddningsnämnden, Helsingfors stadsmuseum, byggnadstillsynsverket, fastighetskontorets tomtavdelning, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster, Helen Elnät Ab och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland gav utlåtande om förslaget.

Dessutom har utlåtande begärts också hos Helen Ab. Behandlingen av nämndernas utlåtanden omfattade inga omröstningar.

I utlåtandena föreslogs det inga ändringar i förslaget till detaljplaneändring. Små justeringar föreslogs i reparationskorten som utgör bilaga till detaljplanebeskrivningen.

Räddningsnämnden konstaterar i sitt utlåtande att detaljplanen inte får försvåra räddningsarbeten eller hindra att säkerhetsskyltar eller -konstruktioner förläggs till området eller på byggnadernas tak.



Byggnadstillsynsverket konstaterar att den omsorgsfullt utarbetade detaljplanen och bilagematerialet utmärkt stöder att särdragen för det kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefulla området Osmonkulma, som utgör en del av Trä-Kottby, bevaras. Detaljerade och tydliga detaljplanebestämmelser för byggnaderna, gårdarna och gaturummen är ett utmärkt stöd för tillståndsbehandlingen. Planläggningsmaterialet innehåller överskådliga och koncisa reparationskort som stöder målen för detaljplanen. I ett utlåtande framställdes det att man ska överväga höjden på gårdskonstruktionerna och en liten justering föreslogs i reparationskorten.

Närings-, trafik- och miljöcentralen konstaterar att värdena i den byggda kulturmiljön (det värdefulla gaturummet och byggnaderna med gårdsområden) beaktas i förslaget till detaljplan på ett förtjänstfullt sätt.

Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Vissa justeringar av teknisk karaktär som inte ändrar förslagets innehåll har gjorts på detaljplanekartan och i avsnittet om reparationskort i detaljplanebeskrivningen.

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

Till slut

Förslaget gäller område i statens fastighetsregister.

Något förfarande med markanvändningsavtal är inte aktuellt i detaljplaneområdet.

Beslutsförslaget motsvarar stadsplaneringsnämndens enhälliga framställning. Stadsplaneringskontoret har gjort små justeringar i förslaget enligt ovan.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12335 kartta, päivätty 17.3.2015, muutettu 22.10.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12335 selostus, päivätty 17.3.2015, muutettu 22.10.2015/A
- 3 Havainnekuva 17.3.2015
- 4 Osa päätöshistoriaa



17.02.2016

Kaj/10

- 5 Suojeluliite
6 Tilastotiedot
7 Vuorovaikutusraportti 17.3.2015 liitteineen, täydennetty 22.10.2015

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
2 Ilmakuva

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä/Vesihuolto

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Förslagstext

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Bilaga 6

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

För kännedom

Kaupunginmuseo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Pelastuslautakunta
Rakennusvalvontavirasto
Ympäristölautakunta



17.02.2016

Kaj/10

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 08.02.2016 § 105

HEL 2011-004765 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 25. kaupunginosan (Käpylän, Puu-Käpylän) kortteleita 25001 ja 25002 sekä katualuetta koskevan asemakaavan muutoksen 17.3.2015 päivätyn ja 22.10.2015 muutetun piirustuksen nro 12335 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilme-
nevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto 22.10.2015

HEL 2011-004765 T 10 03 03

Ksv 0824_3

25. kaupunginosan (Käpylä) kortteleita 25001 ja 25002 sekä katualuet-
ta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti 17.3.2015 kaupunginhallitukselle
asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Osmonkulma on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti sekä kau-
punkikuvallisesti arvokas puutalokortteli Puu-Käpylässä. Puu-Käpylän
arvokas aluekokonaisuus suojeltiin asemakaavalla (nro 6619) vuonna
1971, mutta Osmonkulman aluekokonaisuus jäi tuolloin suojelukaavan
ulkopuolelle. Osmonkulma eroaa Puu-Käpylän standardirakenteisiin
perustuvasta rakennuskannasta vapaamman muotoilunsa vuoksi, mut-
ta tyyli on silti yhdenmukainen. Osmonkulman rakennusten klassisesta
arkkitehtuurista tutut yksityiskohdat toistavat muualla Puu-Käpylässä
käytettyjä aiheita. Osmonkulman puutalokorttelit ovat erittäin hyvin sä-
ilyneet ja 1920-luvun kaupunkisuunnittelun ihanteisiin kuulunut yhtenä-
inen kaupunkikuva toteutuu alueella vielä tänäkin päivänä.



Osmonkulman kaavoitustyö aloitettiin vuonna 2010 Olympiakylän kaavahankkeen yhteydessä. Aloituvaiheen jälkeen hankerajausta muutettiin niin, että Olympiakylän kaavahanke eteni omana hankkeenaan ja Osmonkulman kaavoitustyötä jatkettiin omana hankkeenaan vuonna 2014.

Asemakaavan muutos turvaa Osmonkulman puutalokortteleiden kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaan rakennuskannan ja ympäristön säilymisen. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella Osmonkulman alueen rakennukset ja pihat osana Puu-Käpylän arvokasta kokonaisuutta. Rakennusten kerros- ja rakennusalat on merkitty olemassa olevan tilanteen mukaisesti. Kerrosala on 3 450 k-m². Asemakaavan muutos sallii asumista palvelevien aputilojen sijoittamisen asuinrakennuksen kellarikerrokseen ja ullakolle asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Asuinrakennusten määrää ei lisätä. Jokaiselle tontille saa rakentaa yhden ympäristöön sopivan pienen piharakennelman, jonka enimmäiskoko on 5 m².

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 5.5.–3.6.2015.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa Museovirasto, yleisten töiden lautakunta, ympäristökeskus, pelastuslautakunta, Helsingin kaupungin museo, rakennusvalvontavirasto, kiinteistöviraston tonttiosasto, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, Helen Sähköverkko Oy ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Rakennusvalvontaviraston lausunnossa todettiin, ettei sillä ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta ja ehdotettiin harkittavaksi piharakennelman korkeutta. Lisäksi esitettiin pientä tarkistusta korjauskortteihin. Pelastuslautakunnan lausunnossa todettiin, ettei asemakaava saa vaikeuttaa pelastustöitä tai estää turvallisuuteen liittyvien opasteiden tai rakenteiden sijoittamista alueelle tai rakennusten katoille.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnossa todettiin, että asemakaavaehdotus ottaa huomioon ansiokkaasti rakennetun kulttuuriympäristön arvot.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että viranomaisten lausunnot on otettu huomioon asemakaavan muutosehdotuksessa nro 12335.

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



Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

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

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen ei liity maankäyttösopimusmenettelyä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, etteivät annetut lausunnot anna ai-
hetta muuttaa asemakaavan muutosehdotusta, joten ehdotusta ei ole
tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Lisätiedot

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

Rakennusvalvontavirasto 1.6.2015

HEL 2011-004765 T 10 03 03

Lausuntonaan Osmonkulman asemakaavan muutosehdotuksesta rakennusvalvontavirasto toteaa, ettei sillä ole huomautettavaa kaavan sisällöstä eikä muusta kaava-aineistosta. Huolella laadittu kaava ja siihen liittyvä oheismateriaali tukevat erinomaisesti Puu-Käpylään kuuluvan kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaan Osmonkulman alueen ominaispiirteiden säilymistä. Kaavamutosta on valmisteltu yhteistyössä rakennusvalvontaviraston kanssa.

Asemakaavan muutosehdotus perustuu huolellisiin selvityksiin; selostus ja suojeluliite sisältävät arvokasta, lupaprosessia ajatellen käyttökelpoista tietoa historiasta ja nykytilasta. Yksityiskohtaiset ja selkeät, rakennuksia, pihvoja ja katutiloja koskevat kaavamääräykset ovat erinomainen tuki lupakäsittelyssä. Vaikka painottuukin nykytilanteen säilyttämiseen, kaavaehdotus sisältää myös muutoksia ohjaavia määräyksiä ja siinä on varauduttu tulevaisuudessa todennäköisesti eteen tuleviin kysymyksiin: mm. kattolyhtyjen rakentamisesta annetaan tarkat määräykset, samoin uusien piharakenteiden ja -rakennelmien rakentamista ohjataan kaavamääräyksin.

Kaava-aineistoon sisältyvät havainnolliset ja ytimekkäät korjauskortit tukevat kaavan tavoitteita. Korjauskorteissa on tuotu esiin rakentamis- ja muutostoimenpiteiden luvanvaraisuuden tarkistamisen tarve mahdol-



lisimman varhaisessa suunnitteluvaiheessa ja tehty selväksi, että lupa tarvitaan useimmiten.

Pihatiloja koskevassa korjauskortissa on turhaan todettu, että ”pihojen kunnostaminen on tehtävä asemakaavamääräysten mukaisesti”, tokihan kaavaa tulee noudattaa.

Piharakennelman korkeutta tulisi vielä harkita; voisiko enimmäiskorkeudeksi määritellä 2,4 tai 2,5.

Lisätiedot

Henna Helander, yli-arkkitehti, puhelin: +358931032399
henna.helander(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 25.5.2015

HEL 2011-004765 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 27.3.2015

Osmonkulman alue sijaitsee Puu-Käpylässä Väinölänkatuun, Osmontiehen, Pellervontiehen sekä Sampantiehen rajautuvalla alueella. Asemakaavan muutos turvaa alueen kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaan rakennuskannan ja ympäristön säilymisen. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella Osmonkulman alueen rakennukset ja pihat osana Puu-Käpylän arvokasta kokonaisuutta. Osmonkulma on ainoa Puu-Käpylän kortteleista, jolla ei ole ollut suojelukaavaa.

Osmonkulman omakotirakentamishankkeina toteutetut puutalokorttelit valmistuivat Käpylän puutaloalueen kortteleista viimeisimpinä. Arkkitehti Martti Välikankaan tyyli muuttui korttelissa leikittelevämmäksi. Rakennuksia onkin kutsuttu massoittelultaan, sijoittelultaan ja yksityiskohdiltaan muita Puu-Käpylän taloja rohkeammiksi. Osmonkulman korttelit liittyvät kuitenkin saumattomasti muuhun Puu-Käpylän kokonaisuuteen, ja alue on osa Käpylän puutaloalueiden ja Käärmetalon muodostamaa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Asemakaavaehdotuksessa kortteleille on annettu sekä alueellinen suojelumerkintä (AO/s, A/s tai AL/s) määräyksenään: ”korttelialue, joka on historiallisesti ja rakennustaiteellisesti huomattavan arvokas, ja jolla rakennukset pihapiireineen ja ympäristöineen säilytetään Osmonkulman aluekokonaisuuden osana” että yksittäisille asuinrakennuksille suojelumerkintä sr-1. Kaava-alueella kaikki asuinrakennukset on määritelty ra-



kennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokkaiksi ja ne ovat saaneet suojelumerkinnän. Rakennuksissa on määrätty säilytettäväksi alkuperäiset rakenteet, julkisivut, vesikatto, räystäät, ikkunat, ulko-ovet katoksineen, kuistit ja yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen, ja niiden tulee olla korjaustöiden lähtökohtana.

Kaavaehdotuksessa on myös annettu pihoja ja raja-aitoja koskevia määräyksiä. Lähtökohtana on, että alueen alkuperäiset pihamuurit, aidat ja muut piharakenteet yksityiskohtineen säilytetään ja että piha-alueiden rakentaminen ja kunnostaminen tehdään ympäristöön ja alueen kulttuurihistoriaan sopivia materiaaleja, istutuksia ja pihakalusteita käyttäen. Tonteille saa sijoittaa max. 5m² piharakennelman ja yhden autopaikan asuntoa kohden. Kaavaehdotus mahdollistaa kattolyhtyjen rakentamisen yhtenäisen suunnitelman mukaan A/s-alueen paritalojen (Väinölänkatu 14a ja 14b, 16a ja 16b, 18a ja 18b) pihanpuoleisiin katonlappeisiin edellyttäen, että kattolyhdyt ovat kooltaan vähäisiä. Muissa taloissa kattolyhtyjen rakentaminen ei ole mahdollista.

Kaavatyön yhteydessä on Osmonkulman rakennuksille laadittu korjauskortti. Kortin tarkoituksena on avata tarkemmin asemakaavamääräyksiä ja ohjeistaa korjaus- ja muutostöitä.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

30.10.2014 Lausunto annettu

Lisätiedot

Johanna Björkman, tutkija, puhelin: +358 9 310 36473
johanna.bjorkman(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 19.05.2015 § 74

HEL 2011-004765 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi 25. kaupunginosan (Käpylä) kortteleita 25001 ja 25002 sekä katualuetta koskevasta kaavamuutoksesta nro. 12335 seuraavan lausunnon:

Asemakaava ei saa vaikeuttaa pelastushenkilöstön operatiivisten toimintaedellytysten toteutumista. Rakennusten osoitenumeroinnin on oltava selvästi havaittavissa kadulle molemmista suunnista lähestyttäessä.

Kaava ei saa estää tarvittavien alueopastustaulujen sijoittamista alueelle.



Osmonkujalla tulee olla mahdollisuus käyttää sammutusajoneuvoja. Palo- ja pelastuskaluston tulee päästä riittävän lähelle rakennusta, jotta palon sammuttaminen ja henkilöiden pelastaminen rakennuksesta on mahdollista.

Asemakaava ei saa estää rakennusten katoille sijoitettavien, rakennuksen käyttöturvallisuuden kannalta välttämättömien kattosiltojen ja nuohousta helpottavien tasojen asentamista.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Pekka Ronkainen, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 31031238
pekka.ronkainen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 06.05.2015 § 177

HEL 2011-004765 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 06.05.2015 § 216

HEL 2011-004765 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on turvata Puu-Käpylään kuuluvan Osmonkulman rakennusten, pihojen, kadunvarsien ja lähiympäristön muodostaman aluekokonaisuuden säilyminen ja ohjata korjaamista niin, että alueen kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset, puutarhahistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyvät ja vahvistuvat.



17.02.2016

Kaj/10

Asemakaavan muutos ei aiheuta rakennusvirastolle kustannuksia.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosta nro 12335.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.03.2015 § 76

HEL 2011-004765 T 10 03 03

Ksv 0824_3, Puu-Käpylä, Osmonkulma, karttaruutu 677497

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle

- 17.3.2015 päivätyn 25. kaupunginosan (Käpylän) Puu- kortteleita 25001 ja 25002 sekä katualuetta koskevan asemakaavan muuto-sehdotuksen nro 12335 hyväksymistä
- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipi-teisiin
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lau-sunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vä-häisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta eh-dotuksen sisältöä
- merkitä tiedoksi laaditut korjauskortit, jotka ovat selostuksen liitte-nä.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim



Lisätiedot

Marjaana Yläjääski, arkkitehti, puhelin: 310 37045
marjaana.ylajaaski(a)hel.fi
Janne Prokkola, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi
Hertta Ahvenainen, arkkitehti, puhelin: 310 37025
hertta.ahvenainen(a)hel.fi
Jaakko Heinonen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37118
jaakko.heinonen(a)hel.fi
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218
riitta.salastie(a)hel.fi

Rakennusvirasto 12.11.2014

HEL 2011-004765 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa Käpylän Osmonkulman osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavaluonnoksesta 17.11.2014 mennessä.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee 25. kaupunginosassa (Käpylä) ja se koskee kortteleita 25001 ja 25002 sekä katualueita (Osmonkuja). Alue sijaitsee Puu-Käpylässä, Osmontien, Pellervontien, Väinölantien ja Sampsantien rajaamalla alueella.

Asemakaavan muutos turvaa alueen kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaan rakennuskannan ja ympäristön säilymistä. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella Osmonkulman alueen rakennukset ja pihat osana Puu-Käpylän arvokasta kokonaisuutta.

Suunnittelualue sijaitsee Käpylässä muodostuen Osmonkujasta ja sen molemmiin puoliin sijoittuvasta kahdesta puutalokortteleista. Alue sisältyy Museoviraston valtakunnalliseen inventointiin valtakunnallisesti merkittävistä rakennetuista kulttuuriympäristöistä (RKY 2009). Osmonkulman puutalokorttelit kuuluvat kohteeseen Käpylän puutaloalueet ja Käärmetalot. Suunnittelualueen reunimmaisista rakennuksista muodostavat Puu-Käpylän eteläraja Väinölänkadulla.

Muutosalueen pinta-ala on 14 030m². Rakennusoikeus on 3 555m². Asumista on 3 465m² ja toimistotilaa on 90m². Rakennusten rakennusoikeudet ja -alat on merkitty olemassa olevan tilanteen mukaisesti. Alueelle ei ole osoitettu lisärakentamisoikeutta.

Asemakaavan muutoksen selostusluonnoksessa on seuraava maininta: "Aluekokonaisuuteen kuuluvat piha- ja katutilat suojellaan kokonai-



suuden osana". Sen sijaan asemakaavakartassa ei suojella katualueita, mikä on rakennusviraston mielestä selkeää ja nykykäytännön mukaista.

Rakennusviraston toteaa, että kaikki prosessiin liittyvät asiakirjat kuten asemakaavaluonnos ja selostusluonnos joista kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa, tulee viedä Ahjo-järjestelmään lausuntopyynnön liitteinä.

Lisätiedot

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