

## Kirjaamo Helsinki

---

**Lähettäjä:** Oasmaa Kyösti <Kyosti.Oasmaa@helen.fi>  
**Lähetetty:** 29. syyskuuta 2016 14:46  
**Vastaanottaja:** Kirjaamo Helsinki  
**Aihe:** HEL 2011-001280, Länsi-Käpylän asemakaavaehdotus (nro 12350) ja sen asettaminen nähtäville

Helen Oy:llä ei ole lausuttavaa asiasta.  
t. Kyösti Oasmaa

Kiinteistöpäällikkö  
Helen Oy  
+358 9 617 2132  
+358 50 376 7414  
00090 HELEN  
Kampinkuja 2, Helsinki, Finland



helsinki.kirjaamo@hel.fi

Viite Ksv/HEL 2011–001280

## **Lausunto kaavaehdotuksesta, asemakaava, Helsinki, Länsi-Käpylä, nro 12350**

Asemakaavan muutos koskee Länsi-Käpylään puutaloaluetta, joka sijaitsee pääradan varrella Käpylässä Koskelantien, Mäkelänkadun ja Louhenpuiston rajaamalla alueella. Kaavaratkaisu turvaa alueen kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaan rakennuskannan ja ympäristön säilymisen ja mahdollistaa alueen arvoihin sopivan täydennysrakentamisen.

Kaavaehdotus nro 11530 esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 27.4.2006. Kaupunginhallitus palautti asemakaavan muutoksen valmisteluun 9.6.2008 siten, että rakennussuojelun ja rakennusten maltillisen laajentamisen tai lisärakentamisen välinen ristiriita olisi vähäisempi. Samalla edellytettiin rakentamistapaohjeiden tekemistä alueelle.

Kaava-alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Käpylään puutaloalueet ja Käärmetalo, RKY 2009). Alueen rakennuskanta ympäristöineen on pääosin melko hyvin säilynyt.

Tavoitteena on suojella Länsi-Käpylään alueen rakennukset, pihat ja puistot osana Käpylään puutaloalueiden arvokasta kokonaisuutta sekä mahdollistaa ympäristön arvot huomioon ottava lisärakentaminen alueella. Suojelumerkityille asuinrakennuksille ei ole kaavaan merkitty rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä. Asuintilojen tulee ensisijaisesti laajentua olemassa olevan rakennusvolyymien sisällä kellarin ja ullakon tiloja hyödyntäen. Lisäksi erillispientaloihin voi rakentaa uuden kuistin. Alueen lisärakentaminen kohdentuu pääasiassa entistä suurempiin talousrakennuksiin, joihin voi rakentaa myös asumista. Tämä mahdollistaa esimerkiksi usean sukupolven asumisen samassa pihapiirissä. Lisäksi pienimmille, pohjapinta-alaltaan alle 100 k-m<sup>2</sup> kokoisille asuinrakennuksille on osoitettu rakennetun ympäristön erityiset arvot huomioon ottava lisärakentamismahdollisuus.

Uutta asuinkerrosalaa voidaan rakentaa noin 5 500 k-m<sup>2</sup>. Uusia talousrakennuksen rakennusalalle rakennettavia pieniä asuntoja voi alueelle rakentaa noin 110 kappaletta. Alueiden käyttö ja luonne eivät oleellisesti kaavan myötä muutu.

**Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto**

Alueen rakennushistoria on selvitetty tarkoin ja siihen kytkeytyvät merkitykset ja arvot on tunnistettu sekä turvattu ansiokkaasti.

Kattavat ja selkeästi laaditut korjauskortit täydentävät suojelutavoitteiden toteutumista ja edesauttavat oikeanlaisten korjausmenetelmien noudattamista.

Yksikön päällikkö                      Aimo Huhdanmäki

Alueidenkäyttöpäällikkö      Brita Dahlqvist-Solin

Asiakirja on ratkaistu sähköisesti.

Asiaa Uudenmaan ELY-keskuksessa hoitaa Brita Dahlqvist-Solin, puh.  
0400 291 642

TIEDOKSI    Henrik Wager

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo

Tämä asiakirja on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument har godkänts elektroniskt

Esittelijä Dahlqvist-Solin Brita 01.11.2016 14:24

Ratkaisija Huhdanmäki Aimo 01.11.2016 14:15

Yleis- ja elinaarisuunnittelu / Risto Seppänen

11.11.2016

Helsingin kaupungin kirjaamo  
kaupunkisuunnitteluvirasto  
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11-13)  
00099 Helsingin kaupunki  
[helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

Ksv/HEL 2011 – 001280

LÄNSI-KÄPYLÄN ASEMAKAAVAEHDOTUS (NRO 12350)

Olemme tutustuneet otsikossa mainittuun asemakaavaehdotukseen ja muutoksen selostukseen.

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole asemakaavaehdotukseen huomautettavaa.

HELEN SÄHKÖVERKKO Oy

Risto Harjanne  
toimitusjohtaja

17.11.2016

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Helsingin kaupungin kirjaamo  
kaupunkisuunnitteluvirasto  
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11–13)  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

HEL 2011-001280 T 10 03 03/ Ksv 0816\_1

**LAUSUNTO LÄNSI-KÄPYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 12350)**

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt lausuntoa 25. kaupungin-osan (Käpylä) kortteleita 860, 861, 862, 865, 867, 868, 869, 870, 873, 874 ja 876 sekä katu- ja puistoalueita koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12350

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.9.2016 päivätyssä pöytäkirjassa todetaan asemakaavan muutosehdotuksesta mm. seuraavaa:

”Asemakaavan muutos koskee Länsi-Käpylän pientaloaluetta, joka sijaitsee pääradan varrella Käpylässä Koskelantien, Mäkelänkadun ja Louhenpuiston rajaamalla alueella. Kaavaratkaisu turvaa alueen kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaan rakennuskannan ja ympäristön säilymisen ja mahdollistaa alueen arvoihin sopivan täydennysrakentamisen.”

**Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:****Vesihuolto**

Alueen vesihuolto on rakennettu valmiiksi, eikä kaavan muutos aiheuta lisärakentamista eikä johtosiirtoja. Lisätietoja antaa alueinsinööri Tarmo Hyvärinen, puh. 09 1561 3312.

**Jätehuolto**

HSY pyytää asemakaavaan varausta paperin kierrätyspisteelle. Lisätietoja asiasta antaa projekti-insinööri Suvi Anttonen, [suvi.anttonen@hsy.fi](mailto:suvi.anttonen@hsy.fi), puh. 0400 609 494.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Raimo Inkinen  
toimitusjohtaja

Tiedoksi

HSY:n kirjaamo



13.12.2016

§ 384

Rakennuslautakunnassa 15.11.2016 uudelleen valmisteltavaksi palautettu asia  
LAUSUNTO LÄNSI-KÄPYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö:  
Länsi-Käpylän asemakaavaehdotus (nro 12350) ja sen asettaminen nähtäville  
Rakennusvalvontavirasto 25-8-16-LAU

**PÄÄTÖSEHDOTUS** Rakennuslautakunta päättää antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle oheisen lausunnon.

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12350, asemakaavan muutoksen selostuksen, Länsi-Käpylän ympäristöselvityksen, Länsi-Käpylän korjauskorttiluonnosten sekä kaupunkikuvaneuvottelukunnan 2.11.2016 ja teknillisen neuvottelukunnan 1.12.2016 antamien ennakkolausuntojen (tunnus 25-8-16-LAU) perusteella rakennuslautakunta lausuu Länsi-Käpylän asemakaavan muutosesityksestä seuraavaa.

Rakennuslautakunta toteaa varsin pitkään rakennuskiellossa olleen alueen asemakaavoituksen edistymisen hyväksi asiaksi. Aluetta reunustavien osa-alueiden - Olympiakylän, Kisakylän sekä Käärmetalon korttelin – asemakaavojen muutokset ovat vastikään saaneet lainvoiman, joten Länsi-Käpylän asemakaavan muutostyön loppuunsaattaminen saattaa varsin laajan osan kaupungista tuoreiden asemakaavojen kattamaksi.

Asemakaavan muutosehdotus vaikuttaa perusteellisesti ja paneutuen valmistelulta. Laadittu ympäristöhistoriaselvitys on analyttinen antaen suuren määrän syvällistä tietoa aluetta koskien. Liite ansaitsee tulla julkaistuksi laajemminkin. Vehreän ympäristön ja hyvin erilaisen muutoshistorian omaavien rakennusten olennaisien ominaispiirteiden säilyttäminen yhdessä lisärakentamisen mahdollistaminen tavalla, jolla toteutuu myös kiinteistöjen tasapuolinen kohtelu, edellyttää tarkkuutta. Pohjatyon voi katsoa tulleen tehdyksi huolella.

Asemakaavakartta osoittaa, että alueelle ominaisimmat piirteet säilyvät. Maisema, katutila, näkymät ja vehreys pysytetään, mutta myös selkeä lisärakentamisen potentiaali on mahdollistettu. Alue ei stabiloidu, vaan sen kehittymiselle alueen omissa puitteissa on esitetty käyttökelpoiset puitteet.



13.12.2016

Päärakennusten laajuustietojen ilmaiseminen numeraalisesti on korvattu rakennusalarajoilla. Ratkaisu on nähtävissä käytännölliseksi ja tarkoituksenmukaiseksi tavaksi ohjata rakentamista. Menettely muistuttaa ajoittain peräänkuulutettua nk. massakaavoittamista - rakennetun ympäristön 3-ulotteista suunnittelua; nk. 3D-kaavoittamista. Talousrakennuksille osoitettu, myös asumisen salliva käyttötarkoitus on tervetullut lisä juuri tälle alueelle, joka on varsin väljään rakennettu.

Rakennuslautakunta näkee hyvänä esityksen yhdenvertaisuuteen johtavasta rakentamisesta: pienten, vaikeasti laajennettavien päärakennusten tonteille on laajentaminen sallittu tehtäväksi piharakennusten osuuksilla keskimääräistä suurempana. Myös erisuuruisten päärakennusmassojen vastaavasti erisuuruiset rakennusalat piha-alueen suuntaan tuottavat kerrosalaltaan yhdenvertaista ympäristöä.

Asemakaavakartan merkintä AO tulee tarkistaa. Asemakaavan salliessa asuintilojen rakentamisen myös talousrakennuksiin on tarkoituksenmukaista, ettei rakennuspaikalle sallittujen asuinhuoneistojen lukumäärän ole tulkittavissa olevan rajoitettu.

Piharakennuksille osoitettu rakennusalaraja on esitetty sitovana. Rakennuslautakunta ei näe rakennusalarajan sitovuutta tarpeellisenä. Käytäntö on osoittanut, että vastaavalla tavalla kaavoitettujen alueiden pihat ja ympäristö kehittyvät vuosien saatossa siten, että piharakennusten rakentamisen aktualisoituessa osoittautuu rakennuspaikan täydennysrakentaminen tarkoituksenmukaisemmaksi toteuttaa asemakaavasta poikkeavalla tavalla. Myös jo olemassa olevien talousrakennusten korvaaminen entisille paikoilleen saattaa olla parempi ratkaisu kuin sijoittaa uudisrakennus kokonaan uudelle rakennusalueelle. Esitetyt talousrakennusten rakennusalarajat kerääntyessään rakennuspaikkojen nurkka-alueille pakottavat tarpeettoman suurten rakennuskokonaisuuksien toteuttamiseen.

Asemakaava tai sen selostus ei ota selkeästi kantaa paikalla jo olevien talousrakennusten merkitykselle uusia talousrakennuksia rakennettaessa. Asiaa on syytä täsmentää asemakaavamerkintöjen ja -määräysten kohdalla.

Rakennuslautakunta panee huolestuneena merkille asemakaavan hyvää tarkoittavan tavoitteen, jonka mukaan asuintilojen laajentaminen suositellaan tehtäväksi olemassa olevassa rakennukses-





13.12.2016

sa hyödyntämällä sen ullakko- ja kellaritiloja. Käytäntö on osoittanut, että esitetynkaltainen rakentaminen on rakennusteknisesti ja –fysikaalisesti vaativaa. Rakentaminen tuottaa vääjäämättä myös tarvetta tehdä muutoksia ulkovaippaan. Asemakaavassa asiaa on syytä hienovaraisesti ohjata esitettyä painokkaammin.

Asemakaava-aineistossa on syytä maankäyttö- ja rakennuslain 1 §:n velvoittamana edellyttää kestävä kehityksen periaatteiden noudattamista, mitä mm. on alkuperäisten tai muutoin arvokkaiden käyttökelpoisten rakennusosien uusiokäyttö rakennusten muutostöitä tehtäessä. Korjauskortteihin on sisällytettävissä hyviä esimerkkejä edellä mainitusta sekä malleja muutoin kierrätettyjen rakennusosien käytöstä. Asemakaavan salliessa olevan rakennuskannan laajentamisen pihan suuntaan, tukevat paikalla olevien rakennusosien uudelleenkäyttö elinkaariajattelua. Ne ovat usein myös arkkitehtuurin kannalta sekä oivaltava että diskreetti ratkaisu. Sen sijaan huolella suunniteltujen, rakennettujen ja toimivien rakennusosien, kuten lapeikkunoiden ehdoton kieltä myös pihajulkisivujen puolella ei ole tarpeen.

Rakennuslautakunta panee huolestuneena merkille myös sen, että asemakaavan korjauskortit ovat osa asemakaavaselostusta. Lausuntopyynnön liitemateriaalissa esitetyt korjauskortit ovat kovin keskeneräiset, eivätkä ne näin ollen ole vielä hyväksyttävissä. Korjauskorttien viimeistely on syytä tehdä yhteistyössä kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviraston kanssa ja saattaa ne omana asiakirjanaan lautakuntakäsittelyyn. Korttien jalkauttaminen jokaisen kiinteistön käytettäväksi tulee tehdä huolella esimerkiksi asukastapaamisessa.

Olennaista on, että korjauskortteja täydennetään siten, että ohjeistus kattaa myös asemakaavan suosiman rakennusten sisäisten muutosten aiheuttamat toimenpiteet. Näin esimerkiksi vesikat-  
tojen alustilojen muutokset, jotka vääjäämättä pitävät sisällään myös ilmanvaihtoon liittyvien installaatioiden lisääntymisen vesikattopinnoille, tulee ohjata hallittuihin ratkaisutapoihin. Kellareiden käyttöönotto sekä peruskerrosten sisätilajärjestelyt tuottavat julkisivuille myös ilmanottoaukotuksen muutoksia. Ne on asiallista ohjata ratkaistavaksi toimivalla tavalla, joka ei ole ristiriidassa rakennusten suojelevarjojen kanssa.

Olennaista on myös se, että asemakaavan säätäessä rakentamaan rakennuksia kiinni tonttien rajoihin sekä toisiinsa, on kor-



13.12.2016

jauskortteihin syytä lisätä selkeä kuvaus kyseistä rakentamista koskevista määräyksistä mm. paloturvallisuutta koskien sekä mm. sopimusvelvoitteista. Toimivia teknisiä ratkaisutapoja on syytä esittää.

Korjauskorttien on hyvä olla formaatissa, joka mahdollistaa ajantasaiset tietojen lisäämisen. Tällainen voi olla esimerkiksi kortiston tasavälein päivittyvä liite. Sen sisältämää aineistoa tarvittaessa voivat olla mm. tiedot tontinvuokraan liittyvästä laajuuslaskennasta, rakentamismääräysten muutoksista sekä muut vastaavat asiat, jotka alueella jokaisen tontin kohdalla on syytä tehdä selviksi.

Yhteenvedona rakennuslautakunta toteaa, että Länsi-Käpylän arvojen vaaliminen edellyttää ymmärrettävää tietoa. Tähän riittävän laaja-alaiset ja huolella laaditut korjauskortit asemakaavakarttaa ja –selostusta sekä ympäristöhistoriaselvitystä täydentävänä materiaalina ovat hyvä vastaus. Vähintään yhtä tärkeää on tehdä jokaiselle kiinteistön haltijalle selväksi se, että rakennuskantaan sekä ympäristöön kajoaminen – niin korjaaminen kuin myös uudisrakentaminen – onnistuu ainoastaan päteviä ja kelpoisia suunnittelijoita käyttäen.

#### LIITTEET

- |         |   |
|---------|---|
| Liite 1 | Länsi-Käpylä asemakaavan muutoksen selostus<br>( jaettu 15.11.2016 kokouksessa) |
| Liite 2 | Länsi-Käpylä ympäristöhistoriaselvitys<br>( jaettu 15.11.2016 kokouksessa)      |
| Liite 3 | Havainnekuva  |
| Liite 4 | Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto   |
| Liite 5 | Teknillisen neuvottelukunnan alustava lausunto                                  |

#### ESITTELIJÄ

Asemakaavan muutos koskee Länsi-Käpylän puutaloaluetta, joka sijaitsee pääradan varrella Käpylässä Koskelantien, Mäkelänkadun ja Louhenpuiston rajaamalla alueella. Tavoitteena on turvata alueen arvokas rakennuskanta ja vihreä ympäristö, mutta myös mahdollistaa täydennysrakentaminen.

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Käpylän puutaloalueet ja Käärmetalo, RKY 2009). Alueen rakennuskanta ympäristöineen on pääosin melko hyvin säilynyt.

Suojelumerkityille asuinrakennuksille ei ole kaavaan merkitty rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä. Ensisijaisesti laajentuminen esitetään olemassa olevan rakennusvolyymien sisälle toteutet-



13.12.2016

tavaksi kellaria ja ullakkoa hyödyntäen sekä kuistien osuuksilla. Alueen lisärakentaminen kohdennetaan talousrakennuksiin, joihin voi rakentaa myös asumista. Pienimmille, pohjapinta-alaltaan alle 100 k-m<sup>2</sup> kokoisille asuinrakennuksille on osoitettu lisärakentamismahdollisuus.

Kaikkiaan uutta asuinkerrosalaa voidaan rakentaa noin 5 500 k-m<sup>2</sup>. Uusia talousrakennuksen rakennuslalle rakennettavia pieniä asuntoja voi alueelle rakentua noin 110 kappaletta.

Helsingin kaupunki omistaa maan. Tontit on vuokrattu pitkäaikaisin maanvuokrasopimuksin. Kaavoitustyö on käynnistetty vuonna 2005 kaupungin aloitteesta.

Asemakaavan muutos on esitelty 26.10.2016 kaupunkikuvaneuvottelukunnalle, joka on antanut asiaa koskevan lausunnon 2.11.2016. Lausunnossa todetaan, että ehdotus asemakaavan muutokseksi vaikuttaa onnistuneen ottamaan huomioon lukuisat näkökulmat ja luovan niistä perusteelliselle taustatyölle pohjautuvan kompromissin. Asemakaava luonee mahdollisuuden onnistuneelle täydennysrakentamiselle, joskin paljon jää valistuneen rakennuttajan ja erityisesti pätevän ja kelpoisen suunnittelijan vastuulle. Toisaalta jokainen rakennus ja tarve on yksilöllinen eikä hankkeiden erilaisia lähtökohtia ole mahdollista huomioida riittävästi vielä asemakaavan tasolla, vaan ne voidaan ratkaista vasta hankkeen käynnistyessä.

Olevan rakennuskannan lisärakentamismahdollisuudet voivat olla ongelmallisia. Katujulkisivu halutaan pitää ehdotuksessa koskemattomana. Pihan puolelle lisärakentaminen usein on mahdollista, mutta se saattaa johtaa merkittäviin muutoksiin sekä sinänsä arvokkaiden osien, kuten kuistien purkamiseen. Suunnittelu edellyttää sensitiivistä arvopohdintaa. Huomiota tulee kiinnittää säilytävien ja perinteisten rakennustapojen jatkamiseen.

Lausuntonaan neuvottelukunta puolsi asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä huomautuksin, mutta ei puoltanut korjausta-  
paohjeiden hyväksymistä.

Rakennuslautakunta on palauttanut asian uudelleen valmisteltavaksi 15.11.2016.

Asemakaavan muutos on esitelty 17.11.2016 teknilliselle neuvottelukunnalle, joka on antanut asiaa koskevan lausunnon

**Postiosoite**  
Rakennuslautakunta  
PL 2300  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

**Käyntiosoite**  
Rakennuslautakunta  
Siltasaarekatu 13  
Helsinki 53

**Puhelin**  
+(0) 310 2611

**Faksi**  
(09) 310 26206

**Internet**  
<http://www.rakvv.hel.fi>  
**Sähköposti**  
rakennusvalvonta@hel.fi



13.12.2016

1.12.2016. Vahvistamattoman pöytäkirjan mukaan lausunnossa todetaan, ettei neuvottelukunta puolla sellaisenaan asemakaavaehdotuksen hyväksymistä. Neuvottelukunta toteaa asemakaavaehdotuksen painottaman laajentamisen olevan rakennuskannan vaipan sisällä samoin kuin myös uudisrakentamisen kiinni tonttien takarajoihin teknisesti monin tavoin ongelmalliseksi. Perusajatus vehreän ympäristön säilyttämisestä on koetuksella toteutettaessa asemakaavan osoittamaa täydennysrakentamista vääjäämättömine maarakennustöineen, putkikaivantoineen ja liittymineen.

Neuvottelukunta suosittaa, että talousrakennusten rakennusalarajat ovat ohjeellisia. Rakennusten kiinnirakentaminen yhdessä rajalle rakentamisen kanssa johtaa tarpeettoman monimutkaiseen ratkaisuihin mm. rakenteellisen paloturvallisuuden, mahdollisen louhinnan sekä haju- ja savuhaittojen osalta. Neuvottelukunta näkee tarkoituksenmukaisena säilyttää suunnittelijalle esitettyä enemmän tapauskohtaista harkintaa, mikä varmistaa myös sen, että rakentaminen on toteutettavissa kohtuullisin ratkaisuin.

Lausunnossa korostetaan, että lisärakentamisen sijoittuminen rakennuksen nykyisen vaipan sisäpuolelle kellariin ja ullakolle on vaativa suunnittelutehtävä. On otettava huomioon, että rakennus kokonaisuutena on rakenteellisesti, rakennusfysikaalisesti ja taloteknisesti toimiva. Kellareiden huonekorkeuden kasvattaminen kaivamalla ja louhimalla jopa perustusten alapuoliseen syvyyteen saakka edellyttää huolellisuutta. Riittävät kuntotutkimukset ovat onnistuneen työn edellytys.

Yksittäisten asemakaavamääräysten osalta mainitaan lisäksi ajoneuvoliittymien mitoituksen olevan riittävä, kellariin sijoitettavien pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakentamisen reunaehdot sekä se, että rakennuspaikkoja koskeva merkintä AO on syytä täsmentää rakennuspaikalle sallittujen asuinhuoneistojen lukumäärää koskien.

Myös teknillinen neuvottelukunta totesi korjaustapaohjeiden olevan vielä keskeneräiset korostaen, että niissä tulee erityisesti painottaa suunnittelijoiden kelpoisuutta ja auttaa tiedostamaan riskejä. Lisäksi neuvottelukunta korostaa rakenne- ja talotekniikan tärkeyttä ohjekorteissa. Korteja tulee täydentää näiltä osin.

Lisätiedot:

Miller Kai, vs. virastopäällikkö, puhelin 310 26328

Vahtera Ulla, arkkitehti, puhelin 310 26324



13.12.2016

---

---

**PÄÄTÖS**

Merkittiin, että jäsen Finne-Elonen oli poissa kokoushuoneesta kun asiassa tehtiin päätös.

Esittelijä muutti ehdotusta siten, että kaupunkisuunnitteluvirastolle annettavaan lausuntoon liitetään kaupunkikuvaneuvottelukunnan ja teknillisen neuvottelukunnan lausunnot.

Rakennuslautakunta hyväksyi muutetun päätösehdotuksen.

02.11.2016

1

181 §

**Tunnus**

25-0008-16-LAU

**Toimenpide**

Länsi-Käpylän asemakaava

Helsingin kaupungin rakennuslautakunnalta on pyydetty lausunto Länsi-Käpylän asemakaavan muutosehdotuksesta. Asiaa esitteli arkkitehti Marjaana Yläjääski kaupunkisuunnitteluvirastosta kaupunkikuvaneuvottelukunnan kokouksessa 26.10.2016, jolloin neuvottelukunta jätti asian pöydälle materiaalin runsauden vuoksi sekä tutustuakseen tarkemmin sen keskeneräisimpään osaan korjaustapaohjeisiin.

Asemakaavan muutosehdotus koskee Länsi-Käpylän puutaloaluetta, joka sijaitsee pääradan varrella Käpylässä Koskelantien, Mäkelänkadun ja Louhenpuiston rajaamalla alueella. Tavoitteena on turvata alueen arvokas rakennuskanta ja vihreä ympäristö, mutta myös mahdollistaa täydennysrakentaminen.

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Käpylän puutaloalueet ja Käärmetalo, RKY 2009). Alueen rakennuskanta ympäristöineen on pääosin melko hyvin säilynyt.

Helsingin kaupunki omistaa maan. Tontit on vuokrattu pitkäaikaisin maanvuokrasopimuksin. Kaavoitustyö on käynnistetty vuonna 2005 kaupungin aloitteesta.

Suojelumerkityille asuinrakennuksille ei ole kaavaan merkitty rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä. Ensisijaisesti laajentuminen esitetään toteutettavaksi olemassa olevan rakennusvolyymien sisälle kellaria ja ullakkoa hyödyntäen sekä kuistien osuuksilla. Alueen lisärakentaminen kohdennetaan talousrakennuksiin, joihin voi sijoittaa myös asumista. Lisärakentamismahdollisuus on osoitettu pienimmille, pohjapinta-alaltaan alle 100 k-m<sup>2</sup> kokoisille asuinrakennuksille. Kaikkiaan uutta asuinkerrosalaa voidaan rakentaa noin 5 500 k-m<sup>2</sup>. Uusia talousrakennuksen rakennusalueelle rakennettavia pieniä asuntoja voi alueelle rakentua noin 110 kappaletta.

#### LAUSUNTO

Länsi-Käpylän vihreän ympäristön ja ajallisesti yhtenäisen rakennuskannan muodostaman kokonaisuuden sekä kuitenkin yksilöllisten, hyvin erilaisen muutoshistorian omaavien

02.11.2016

2

rakennusten ominaispiirteiden säilyttäminen yhtäältä ja samalla toisaalta lisärakentamisen mahdollistaminen tavalla, jolla toteutuu myös kiinteistön omistajien tasapuolinen kohtelu, on mutkikas ja vaativa tehtävä.

Asemakaavan muutosehdotus on erilaisia näkökulmia huomioiva kompromissi, joka vaikuttaa lähtökohdiltaan oikeansuuntaiselta sekä perusteellisesti ja paneutuen valmistellulta.

Yksityiskohtainen asemakaava voi luoda mahdollisuuden onnistuneelle täydennysrakentamiselle, mutta se sisältää myös riskejä.

#### Kaavaehdotus / kaavakartta

Kaavaehdotus korostaa päärakennusten katujulkisivujen säilyttämistä koskemattomana. Länsi-Käpylän kaupunkikuvan vaalimisessa tämä on oivallinen lähtökohta, jonka ilmentymänä tiukka laajennusalarajaus pihanpuolella alle 100 m<sup>2</sup>:n päärakennuksille on perusteltu. Ulkopuolinen laajennus voi kuitenkin osoittautua ongelmalliseksi vaikuttaessaan sivujulkisivujen jäsennöintiin ja aiheuttaessaan mahdollisesti arvokkaiden rakennusosien, kuten kuistien purkamista. Laajennusosan käyttökelpoinen sovittuminen vanhaan tilarakenteeseen saattaa edellyttää ei-toivottuja rakenteellisia muutostöitä.

Lisärakentamisen sijoittuminen rakennuksen nykyisen vaipan sisäpuolelle on luonteva ensisijainen vaihtoehto laajennukseen. On tunnistettava kuitenkin, että se voi aiheuttaa kellarin osalta ulospäin näkyviä sopimattomia lisiä, rakennusfysikaalisia haasteita ja hankalaa louhintaa. Ullakkorakentamisessa voidaan törmätä rajoituksiin, joita luonnonvalon saannille ja ilmanvaihdon järjestämiselle asettaa pyrkimys säilyttää julkisivut, erityisesti kattopinnat. Korjauskorteissa tulee ohjata ratkaisemaan näitä kysymyksiä sekä huomioimaan kohteelle perinteisten rakennustapojen jatkaminen laajennettaessa.

Suojelumerkintöjen käyttöä alueella tulee tarkentaa ja esimerkiksi suojelumerkintöjen sr-2 ja sr-3 sisältöjä samankaltaisuuden vuoksi vielä selventää.

Täydennysrakentaminen Länsi-Käpylässä ehdotetaan toteutettavaksi tontin sisäosiin perinteen mukaisesti sijoittuvissa talourakennuksissa, joissa voi olla jatkossa myös asumista. Kaavan mukaisesti kyseessä voi olla olemassa oleva, laajennettu tai uudisrakennettu piharakennus. Periaate on luonteva, mutta siihen liittyy riskejä. Uusien rakennusten yksityiskohdat,

02.11.2016

3

värimaailma ja massan suhteet, erityisesti korkeus ovat merkittäviä alueen ilmeen säilymiselle.

Alueen vehreät pihat on pyritty säilyttämään osoittamalla talousrakennuksille sitovat, tarkat rakennusalat. Sen seurauksena asemakaavaehdotuksen mukaan jopa neljä kookasta, mahdollisesti erityylistä talousrakennusta voidaan siten tonttien risteyspisteessä rakentaa kiinni toisiinsa. Tällaisen rypäksen ulkomitat ja hahmo voivat hämärtää pää- ja talousrakennusten välistä hierarkiaa, jota kaavan olisi ylläpidettävä. Palomääräysten toteuttaminen yhteen rakennettaessa voi osoittautua ongelmalliseksi. Näin ollen tulee talousrakennusten rakennusalojen merkitseminen olla ohjeellista.

Uusien talousrakennusten sijoittuminen olemassa olevien talousrakennusten paikoille ei sekään aina ole paras ratkaisu massan kasvaessa. Muutos asuinkäyttöön ja laajentaminen voivat edellyttää kallion räjäyttämistä, maaston voimakasta muokkaamista tai merkittävien puiden kaatamista. Pihojen olemusta on vaalittava myös ohjaamalla käytännön rakennustyötä kasvillisuutta ja pihan rakenteita säästäväksi. Kaavassa on täsmennettävä, tuleeko olemassa oleva talousrakennus purkaa, mikäli rakennetaan uusi talousrakennus.

#### Korjaustapaohjeet (korjauskortit)

Rakentamistapaohje on sisällytetty kaavaselostukseen korjauskorttimuodossa ja kaavamääräyksissä korjauskortteihin on viitattu. Korjauskortit ovat olennainen väline kaavan tavoitteiden turvaamisessa. Korjauskortit ovat keskeneräiset ja ne tulee saattaa valmiiksi. Kaavan ja korttien välinen suhde on vielä ongelmallinen: mitä sisältyy sitoviin asemakaavamääräyksiin, mitä ohjataan korjauskorteilla ja miten kaavan tavoite käytännössä kyetään näiden yhteisvaikutuksella toteuttamaan. Tämä heijastelee ohjauksen vaikeutta suojeltavalla, valmiiksi rakennetulla asuinalueella, jonne kuitenkin haluttaisiin luoda toivottua lisärakentamismahdollisuutta.

Korteissa esiintyy tarpeetonta toistoa ja toisaalta epä johdonmukaisuutta esimerkiksi siltä osin, mikä on kuvailevaa, mikä taas ohjaavaa informaatiota. Rakennustoimenpiteiden luvanvaraisuuden sisällyttäminen kortteihin esitetyllä tavalla oli neuvottelukunnan mielestä selkeyttämistä ja täsmentämistä vaativa osa-alue. Vaikeaselkoisuutta on vältettävä ajatellen kohdeyleisöä, omien talojensa korjaus- ja laajennusmahdollisuuksista kiinnostuneita alueen asukkaita. Piirroksiset oikeansuuntaisista ratkaisuista pystyisivät



02.11.2016

4

neutraalimmin kuvaamaan tavoiteltua ideaa kuin tiettyä tuotetta esittävät valokuvat. Asioita on ajateltu avattavan myös sanastolla, jossa esitettäisiin käsitteitä tarkemmin.

Alueen asukkaille ja muille toimijoille hyvin laadittu korjauskorttiohjeisto tulee olemaan hyvä paikallistunnetta vahvistava materiaali, joka on toivottavaa saada jaetuksi alueen kaikkiin kiinteistöihin. Netissä julkaistuna korjauskortit muodostaisivat eräänlaisen "kaupunginosan huoltokirjan" tarjoten ajantasaisen materiaalin ja tiedon muutoksista. Korjaustapaohjeiden keskeneräisyyden vuoksi neuvottelukunta haluaa lausua niistä, kun ne on työstetty valmiimmiksi. Korjaustapaohjeet ovat rakentamistapaohjeita, jotka tulee saattaa myös rakennuslautakunnan hyväksyttäväksi.

Jokainen tontti ja hanke tällä kaava-alueella on yksilöllinen, eikä hankkeiden erilaisia lähtökohtia ole mahdollista huomioida riittävän tarkasti vielä asemakaavan tasolla, vaan ne voidaan ratkaista vasta hankkeen käynnistyessä. Kehityssuunta asemakaavan viimeistelyssä tulee olla pitäytyminen esitettyä ohjeellisemmalla tasolla. Hankkeiden pitkälle vietyä yksilöllistä tilanteeseen sovittamista ja niiden suunnittelijoilta korkean tason osaamista tehtävässä tulee korostaa.

Korjaustapaohjeiden keskeneräisyyden vuoksi neuvottelukunta haluaa lausua niistä, kun ne on työstetty valmiimmiksi. Korjaustapaohjeet ovat rakentamistapaohjeita, jotka tulee saattaa myös rakennuslautakunnan hyväksyttäväksi.

Lausuntonaan neuvottelukunta puolsi asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin, mutta ei puoltanut korjaustapaohjeiden hyväksymistä.

01.12.2016

1

Kokousaika 01.12.2016 klo 08:30 -10:03

Läsnä

Puheenjohtaja Levanto Risto vs. yli-insinööri

Jäsenet Nurmio Anne Lupayksikön päällikkö  
Rantanen Esko Johtava palotarkastaja  
Siegberg Juha R&D Design Director, DI  
Tyni Jukka Osastopäällikkö, DI

Asiantuntijat Perkiömäki Petri tarkastusinsinööri

Esittelijät Autio Antti arkkitehti  
Vahtera Ulla arkkitehti

Pöytäkirjanpitäjä Impola Mirja tarkastusinsinööri

25 § Edellisen kokouksen pöytäkirjan tarkastaminen

Kokouksen nro 10/2016 pöytäkirja hyväksyttiin huomautuksitta.

Esiteltiin seuraavat hakemukset ja lausuntopyynnöt:

26 §

**Tunnus** 25-0008-16-LAU

**Toimenpide** Länsi-Käpylän asemakaava

**Lausunto** LAUSUNTO

Lausuntonaan teknillinen neuvottelukunta ei puoltanut sellaisenaan asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaavoittajalla on ollut tavoitteena turvata vihreä ympäristö, katunäkymät ja arvokas rakennuskanta sekä samalla mahdollistaa täydennysrakentaminen.

Neuvottelukunta suosittelee kaavaesityksen jatkokehittämistä.

Olemassa olevan rakennuksen laajennus tai uudisrakennettu talousrakennus liittymiseen, teineen jne. voivat edellyttää voimakkaita maarakennustöitä ja louhintaa sekä puiden kaatamista yms.

01.12.2016

2

Asemakaavaehdotus ohjaa lisärakentamisen tontin takaosiin katunäkymien säilyttämiseksi koskemattomina. Esim. neljä talousrakennusta voidaan tonttien risteyspisteessä rakentaa kiinni toisiinsa ja kiinni rajaan. Näiden keskelle väliin voi vielä jäädä suojeltu vanha talousrakennus. Tällaisen rypäksen rakentaminen tapahtuu käytännössä eri aikaan, jolloin sopiminen neljän tahon kesken esim. palomuurin rakentamisesta ja muista tekijöistä saattaa olla ongelmallista.

Teknillinen neuvottelukunta suosittaa, että uusien talousrakennusten rakennusalat olisivat kaavassa vain ohjeellisina, sillä yhteen ja kiinnirakentaminen saattaa tuottaa kohtuuttomia ongelmia (mm. rakenteellisen paloturvallisuuden, piha- ja maanrakennustöiden, haju- ja savuhaittojen yms. osalta.) Samalla luodaan suunnittelijalle mahdollisuus sovittaa ja sijoittaa täydennysrakentaminen tapauskohtaisesti ympäristöön paremmin esim. avokallion säilyttämiseksi.

TNK huomauttaa, että mahdolliset tulisijat talousrakennuksissa saattavat aiheuttaa ongelmia. Yhteen kytketyissä rakennuksissa etäisyysvaatimukset raitisilman sisäänottoaukkoihin saattavat jäädä hyvin pieniksi ja tämän seurauksena aiheutua savuhaittoja. Talousrakennukset ovat yksikerroksisia ja näin ollen savuhormit jäänevät ympäristöön nähden verrattain matalalle mikä edelleen lisää savuhaittojen riskiä.

Teknillinen neuvottelukunta korostaa, että lisärakentamisen sijoittuminen rakennuksen nykyisen vaipan sisäpuolelle esim. kellariin ja ullakolle on vaativa suunnittelutehtävä. Tällöin tulee ottaa huomioon, että rakennus kokonaisuutena on rakennusfysikaalisesti ja LVI –tekniisesti toimiva. Haastavaa saattaa olla esim. kellarin huonekorkeuden kasvattaminen kaivamalla ja louhimalla lattiapintaa perustusten alapuolelle. Tarvittaessa on tehtävä riittävät kuntotutkimukset.

Neuvottelukunta toteaa, että kaavamääräys, jossa kellarikerrokseen saa sijoittaa pääkäyttötavan mukaisia tiloja suurimman sallitun kerrosalan estämättä, ei tee rakennukseen lisäkerrosta. Kaava sallii asunnon kellariin, mutta tämä ei oikeuta tekemään kuitenkaan vastoin mm. Suomen rakentamismääräyskokoelman E ja G –sarjan määräyksiä ja ohjeita.

TNK ei näe estettä kaavamääräykselle, jossa ajoliittymän suurin sallittu leveys on 3,5 m.

Korjaustapaohjeet ovat vielä keskeneräisiä. Nämä ja asemakaavakartta eivät etene samaa tahtia vaan kaavakartta pyritään jo

01.12.2016

3

---

lähiaikoina saamaan lainvoimaiseksi. TNK korostaa, että korjausohjeissa tulee erityisesti painottaa suunnittelijan kelpoisuutta ja auttaa tiedostamaan riskejä. Lisäksi neuvottelukunta korostaa rakenne- ja talotekniikan tärkeyttä ohjekorteissa. Korteja tulee täydentää näiltä osin.

Levanto Risto  
Puheenjohtaja

Impola Mirja  
Pöytäkirjanpitäjä