



23.04.2014

Kaj/18

§ 130

Käpylän tontin 857/1 asemakaavan muuttaminen (nro 12183, Käärmetal)

HEL 2012-004486 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 25. kaupunginosan (Käpylä) korttelin nro 857 tontin nro 1 asemakaavan muutosehdotuksen 11.6.2013 päivätyn piirustuksen nro 12183 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12183 kartta, päivätty 11.6.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12183 selostus, päivätty 11.6.2013, täydennetty 12.3.2014
- 3 Havainnekuva, 11.6.2013
- 4 Vuorovaikutusraportti 11.6.2013, täydennetty 12.3.2014
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Osa päätöshistoriaa (allekirjoituksin)

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 4
Liite 6

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



23.04.2014

Kaj/18

Tiivistelmä

Alue rajautuu lännessä Länsi-Käpylän pientaloalueeseen, pohjoisessa Vaakalinnuntiehen, etelässä Kimmontiehen ja idässä Mäkelänkatuun.

Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa valtakunnallisesti merkittävän Käärmetalon rakennusten ja niiden ympäristön historiallisten, rakennustaiteellisten sekä kaupunkikuvallisten arvojen ja ominaisuuksien säilymisen. Muutosalueen kerrosala säilyy nykyisen suuruisena, yhteensä 14 420 k-m².

Käärmetalon kortteli on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009) ja kuuluu myös kansalliseen Suomen arkkitehtuurin DoCoMoMo -valikoimaan.

Esittelijän perustelut

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta, jonne sijoitetaan asumista ja toimitilaa. Tontti on lisäksi osoitettu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokkaaksi alueeksi. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Alueella on voimassa asemakaava nro 2873, jonka mukaan kortteliin saa rakentaa enintään neljäkerroksisia ja enintään 14 metriä korkeita paloa pidättävään luokkaan kuuluvia rakennuksia.

Kaupunki omistaa kiinteistön.

Ulkoasultaan ja sisätiloiltaan poikkeuksellisen alkuperäisinä säilyneet rakennukset suojellaan merkinnällä sr-1. Rakennusten sisätiloista suojellaan porrashuoneet sekä asuntojen eteisten ja keittiöiden kiintokalusteet. Korttelin pihaympäristö ja sen alkuperäiset rakenteet kuten muurit, pergolat ja terassit tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa alkuperäisten suunnitelmien periaatteita noudattaen. Suojelumääräys ei estä keittiöiden nykyaikaista varustetasoa.

Asuinhuoneistojen lämmöneristys tulee korjata niin, että huoneistojen sisälämpötila vastaa normaalia asuinhuoneiston asuinmukavuutta myös lämmityskaudella.

Rakennustaiteellisista ja kaupunkikuvallisista syistä asemakaavan muutosehdotus ei mahdollista jälkiasennushissin rakentamista rakennusrungon ulkopuolella. Porrashuoneiden ahtaasta mitoituksesta, pohjakaavasta sekä puolen kerroksen tasoerosta johtuen jälkiasennushissiiä ei ole myöskään mahdollista rakentaa porrashuoneen yhteyteen.



Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on saatu kirjeitse yksi mielipide ja kolme kannanottoa. Ne on otettu huomioon kaavoitustyössä kaavan päätavoitteen mahdollistamissa rajoissa. Tavoitteena on sovittaa yhteen rakennusten suojelutavoitteet ja korjaustarpeet.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 9.8. - 9.9.2013.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa Helsingin Energia -liikelaitos, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), kiinteistövirasto, pelastuslautakunta, ympäristölautakunta, asuntotuotantotoimisto, rakennusvalvontavirasto, kaupunginmuseo, sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Pelastuslautakunnan lausunnossa todetaan, että asemakaavaa muutettaessa tulee huomioida pelastusteiden ajanmukaistaminen tämän päivän ohjeistusta vastaavaksi. Ympäristölautakunnan lausunnossa todetaan, että Käärmetalo sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn Mäkelänkadun varrella, mikä tulee ottaa huomioon kohteen kaavoituksessa ja kunnostuksessa. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnossa todetaan, että Käärmetalon rakennusten ja lähiympäristön suojelutavoitteet on turvattu ansiokkaasti kattavissa suojelumääräyksissä.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Pelastuslautakunnan lausunnossa esitettyä tarkennusta pelastusteiden ajanmukaistamisesta tämän päivän ohjeistusta vastaavaksi on yleisesti tutkittu kaavasuunnittelun yhteydessä. Asiat otetaan myös jatkossa huomioon ja niitä koskevat tarkemmat suunnitteluratkaisut tehdään rakennusten, pihan ja kadun korjaussuunnittelun ja rakennuslupakäsittelyn yhteydessä. Ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat on otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan kaavaehdotusta laadittaessa.

Lausunnot eivät anna aiheutta muuttoa asemakaavan muutosehdotusta. Kaavaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

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



Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12183 kartta, päivätty 11.6.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12183 selostus, päivätty 11.6.2013, täydennetty 12.3.2014
- 3 Havainnekuva, 11.6.2013
- 4 Vuorovaikutusraportti 11.6.2013, täydennetty 12.3.2014
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Osa päätöshistoriaa (allekirjoituksin)

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 4
Liite 6

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Pelastuslautakunta
Ympäristölautakunta
Kaupunginmuseon johtokunta
Kiinteistövirasto
Rakennusvalvontavirasto

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



23.04.2014

Kaj/18

Asuntotuotantotoimisto
Helsingin Energia -liikelaitos

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 07.04.2014 § 380

HEL 2012-004486 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 25. kaupunginosan (Käpylä) korttelin nro 857 tontin nro 1 asemakaavan muutosehdotuksen 11.6.2013 päivätyn piirustuksen nro 12183 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto 12.3.2014

HEL 2012-004486 T 10 03 03

Ksv 0824_5

25. kaupunginosan (Käpylä) korttelin 857 tonttia 1, Käpylän Käärmetaloa koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 18.6.2013 puoltaa 11.6.2013 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa valtakunnallisesti merkittävän Käärmetalon rakennusten ja niiden ympäristön historiallisten, rakennustaiteellisten sekä kaupunkikuvallisten arvojen ja ominaisuuksien säilymisen.

Ulkoasultaan ja sisätiloiltaan poikkeuksellisen alkuperäisinä säilyneet rakennukset suojellaan merkinnällä sr-1. Rakennusten sisätiloista suojellaan porrashuoneet sekä asuntojen eteisten ja keittiöiden

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



kiintokalusteet. Korttelin pihaympäristö ja sen alkuperäiset rakenteet kuten muurit, pergolat ja terassit tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa alkuperäisten suunnitelmien periaatteita noudattaen.

Rakennustaiteellisista ja kaupunkikuvallisista syistä asemakaavan muutos ei mahdollista jälkiasennushissin rakentamista rakennusrungon ulkopuolella. Porrashuoneiden ahtaasta mitoituksesta, pohjakaavasta sekä puolen kerroksen tasoerosta johtuen jälkiasennushissiiä ei ole myöskään mahdollista rakentaa porrashuoneen yhteyteen.

Suojelumääräys ei estä keittiöiden nykyaikaista varustetasoa. Lisäksi asuinhuoneistojen lämmöneristys on korjattava niin, että huoneistojen sisälämpötila vastaa normaalia asuinhuoneiston asuinmukavuutta myös lämmityskaudella.

Muutosalueen kerrosala säilyy nykyisen suuruisena, yhteensä 14 420 k-m². Asuinkerrostaloissa sijaitsevat liiketilat (185 k-m²) on säilytetty. Palvelurakennuksessa (1 485 k-m²) toimivat päiväkotij ja uimahalli jatkavat myös toimintaansa.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 9.8. - 9.9.2013.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa Helsingin Energia liikelaitos ja Helen Sähköverkko Oy, HSY:n vesihuolto, kiinteistövirasto, pelastuslautakunta ja ympäristölautakunta, asuntotuotantotoimisto, rakennusvalvontavirasto, kaupunginmuseo, sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Helsingin Energialla ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole (30.8.2013) muutosehdotukseen huomautettavaa.

HSY:n vesihuolto toteaa lausunnossaan (24.9.2013), että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Kiinteistöviraston lausunnossa (20.9.2013) todetaan, että kaavamuuos ei edellytä muutoksia tontin nykyiseen vuokrasopimukseen. Kiinteistövirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksen suhteen.

Pelastuslautakunta toteaa (21.1.2014) lausunnossaan, että asemakaavaa muutettaessa tulee huomioida pelastusteiden ajanmukaistaminen tämän päivän ohjeistusta vastaavaksi.

Ympäristölautakunnan lausunnossa (27.8.2013) todetaan, että Käärmetalo sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn Mäkelänkadun varrella.



Ympäristölautakunta kehottaa ottamaan tämän huomioon kohteen kaavoituksessa ja kunnostuksessa. Kaavamääräyksiä tulisi täydentää siten, että rakennuksen pilaantuneet rakenteet veloitetaan kunnostettaviksi. Riittävän ilmanvaihdon järjestämisessä soveltuvin ratkaisu olisi keskitetty koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto. Myös asuintalon meluntorjuntaa tulisi pyrkiä parantamaan rakennussuojelulliset näkökohdat huomioon ottaen. Meluntorjuntatarve tulisi merkitä kaavaan.

Asuntotuotantotoimisto toteaa (24.9.2013), että asemakaavan muutosehdotus on erittäin suojeleva kaikilta osiltaan. Rakennuksen korjaamisessa joudutaan korkean suojeleasteen takia valitsemaan sellaisia menetelmiä ja ratkaisuja, jotka mahdollistavat rajoitetusti rakenteellisesti ja asuinolosuhteiltaan parasta mahdollista lopputulosta. Suunnittelua on tehty tiiviissä yhteistyössä eri tahojen edustajien kanssa tähän asti ja siltä pohjalta korjauksen suunnittelua jatketaan edelleen.

Rakennusvalvontavirasto toteaa (19.9.2013) tutustuttuaan asemakaavan muutosehdotukseen, arvioituaan sitä asiantuntijaelimissään eli neuvottelukunnissa sekä seuratessaan laajalla kokoonpanolla asemakaavan valmistelutyötä, ettei asemakaavan muutosehdotukseen ole huomauttamista. Rakennusvalvontavirasto toteaa, että asemakaavan muutos on laadittu esimerkillisen huolellisesti tehdyn taustaselvitystyön pohjalta. Menettelytapa ansaitsee erityiskiitoksen asemakaavan laatimistyön käynnistämishankkeen, rakennussuojelun kannalta merkittävän, nimenomaan asuinrakennuksen ollessa kyseessä. Valtakunnallisesti asemakaavan laatiminen ja hanke on pioneerityö. Hanke kokonaisuudessaan on jo tässä vaiheessa hyvä esimerkki huolellisesta valmistelutyöstä, jota rakennuskannan korjaaminen aina edellyttää. Ainoa varsinainen huomautus liittyy kaavaehdotuksen määräykseen, joka estää jälkiasennushissien toteuttamisen. Ottaen huomioon, että kysymys on kaupungin vuokrataloista, jolloin asukasvalinnalla voidaan vaikuttaa asukasrakenteeseen, pitää rakennusvalvontavirasto kaavaehdotukseen sisältyvää kieltä jälkiasennushisseille tässä tapauksessa perusteltuna.

Helsingin kaupunginmuseon johtokunta toteaa (24.9.2013) Käärmetalon edustavan sotaa seuranneen jälleenrakennuskauden veistoksellista ja korkeatasoista arjen arkkitehtuuria. Kaupunginmuseo on yhdessä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa kirjannut 6.2.2012 Käärmetalon suojelutavoitteet, jotka on otettu huomioon asemakaavamuutoksen valmistelussa.



Asemakaavan valmistelun yhteydessä tehty yhteistyö kaupunkisuunnitteluviraston ja eri osapuolien kesken on ollut hyvää ja poikkeuksellisen paneutunutta. Kaavaehdotuksen yksityiskohtaiset rakennussuojelumääräykset perustuvat suoritettuihin tutkimuksiin ja arvioihin, ja tukevat merkittäväällä tavalla Käärmetalon kulttuurihistoriallisten arvojen vaalimista ja säilyttävän peruskorjauksen tavoitteiden saavuttamista. Kaupunginmuseon johtokunta puoltaa asemakaavaehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että pelastuslautakunnan lausunnossaan esittämää tarkennusta pelastusteiden ajanmukaistamisesta tämän päivän ohjeistusta vastaavaksi on yleisesti tutkittu kaavasuunnittelun yhteydessä.asiat otetaan myös jatkossa huomioon ja niitä koskevat tarkemmat suunnitteluratkaisut tehdään rakennusten, pihan ja kadun korjaussuunnittelun ja rakennuslupakäsittelyn yhteydessä. Ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat on otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan kaavaehdotusta laadittaessa.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa lausunnossaan (9.9.2014), että Käärmetalon rakennusten ja lähiympäristön suojelutavoitteet on turvattu ansiokkaasti kattavissa suojelumääräyksissä. Lupamenettelyssä on pyrittävä kaikin mahdollisin keinoin saavuttamaan tilanteeseen sopeutetut terveellisyyden ja turvallisuuden tavoitteet. Tilanteessa, jossa tarvitaan räätälöityjä ratkaisuja ELY - keskus katsoo asemakaavassa otetun riittävästi huomioon maankäyttö- ja rakennuslain sille asettamat vaatimukset niin kulttuuriympäristön kuin asumisterveyden ja turvallisuuden kannalta.

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

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Kaupunkisuunnitteluvirasto katsoo, etteivät lausunnot anna aihetta muuttaa asemakaavan muutosehdotusta. Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia, jotka eivät muuta ehdotuksen sisältöä.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen ei liity maankäyttösopimusmenettelyä.

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

Lisätiedot

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



23.04.2014

Kaj/18

Paula Kinnunen, arkkitehti, puhelin: 310 37141
paula.a.kinnunen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 21.01.2014 § 13

HEL 2012-004486 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti todeta, että asemakaavaa muutettaessa tulee huomioida pelastusteiden ajanmukaistaminen tämän päivän ohjeistusta vastaavaksi.

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

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

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

Kaupunginmuseon johtokunta 24.09.2013 § 67

HEL 2012-004486 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginmuseon johtokunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon koskien Käpylän korttelin 857 tontin 1 (Käärmetalo) asemakaavan muutosehdotusta.

Arkkitehti Yrjö Lindegrenin vuosina 1949–52 suunnittelema Käärmetalo edustaa sotaa seuranneen jälleenrakennuskauden veistoksellista ja korkeatasoista arjen arkkitehtuuria. Kohteella on ainutlaatuista kulttuuri- ja sosiaalihistoriallista merkitystä varhaisena Helsingin asuntotuotantotoimiston rakennuttamana arava-rahoituskohteena, esimerkkinä sodanjälkeisen sosiaalisen asuntotuotannon uudistuvista ja moderneista muodoista. Käärmetalo on yksi suomalaisen modernistisen arkkitehtuurin ja asuntosuunnittelun ikonisia kohteita, jonka merkitys on myös kansainvälisesti tunnustettu.

Käärmetalo on kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus, joka sisältyy Museoviraston laatimaan valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen listaukseen (RKY 2009). Tätä ennen Käärmetalo on liitetty Suomen modernin arkkitehtuurin



merkkikohteita sisältävään kansainväliseen docomomo-valikoimaan. Helsingin yleiskaava 2002:ssa kohde on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokkaana kohteena.

Käärmetalosta on vuonna 2011 laadittu perusteellinen rakennushistoriaselvitys inventointeineen (Arkkitehtitoimisto Koskinen & Schalin Oy), joka on tarjonnut hyvät pohjatiedot kohteen suojelutavoitteiden yksityiskohtaiselle määrittelylle. Osa kohteen arvoista kuten poikkeuksellinen säilyneisyys myös asuntojen sisätilojen osalta todentuu vakuuttavalla tavalla juuri rakennushistoriaselvityksen kautta. Kaupunginmuseo on yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa kirjannut muistion 6.2.2012, joka on otettu huomioon asemakaavamuutoksen valmistelussa

Asemakaavan muutosehdotuksessa tontin rakennukset on varustettu suojelumerkinnällä sr-1. Suojelu kohdistuu rakennuksen ulkoasuun ja vesikattoon, sekä arvokkaihin interiööreihin, kuten porrashuoneisiin ja kohteen tilarakenteeseen. Lisäksi asemakaavamääräyksessä on mainittu suojeltaviksi rakennuksen alkuperäiset kiintokalusteet keittiöissä ja eteisissä. Kaupunginmuseo pitää tätä tärkeänä tavoitteena, sillä keittiökalusteet ovat varhaisia Työtehoseuran suunnitteleimia ja Enso Gutzeitin teollisesti valmistamia kaapistoja, ja niillä on korkea kulttuurihistoriallinen arvo. Hissien sijoittamisesta rakennukseen on tehty selvitys, eikä se teknisesti ottaen tai suojelutavoitteiden mukaan ole mahdollista toteuttaa. Myös arvokkaaseen pihamiljööseen kohdistuu suojelumerkintöjä.

Asemakaavan valmistelun yhteydessä tehty yhteistyö kaupunkisuunnitteluviraston ja eri osapuolien kesken on ollut hyvää ja poikkeuksellisen paneutunutta. Kaavaehdotuksen yksityiskohtaiset rakennussuojelumääräykset perustuvat suoritettuihin tutkimuksiin ja arvioihin, ja tukevat merkittäväällä tavalla Käärmetalon kulttuurihistoriallisten arvojen vaalimista ja säilyttävän peruskorjauksen tavoitteiden saavuttamista. Kaupunginmuseon johtokunta puoltaa asemakaavaehdotuksen hyväksymistä.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Anne Mäkinen

Lisätiedot

Mikko Lindqvist, tutkija, puhelin: +358 9 310 36973
mikko.lindqvist(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 27.08.2013 § 252

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



23.04.2014

Kaj/18

HEL 2012-004486 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.

Käärmetalo sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn Mäkelänkadun varrella. Kadun liikennemäärä on nykyisin noin 45 000 ja ennusteen mukaan noin 60 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vuonna 2011 Mäkelänkatu 52 kohdalla oli HSY:n ilmanlaadun mittausasema, ja pitoisuudet olivat Helsingin korkeimpia. Hiukkasten raja-arvon ylityksiä oli 27, kun esimerkiksi Mannerheimintien mittausasemalla samana ajanjaksona oli ylityksiä 17. Myös typpidioksidin tuntipitoisuuden ylityksiä oli neljä, kun Mannerheimintien mittausasemalla niitä oli yksi. Typpidioksidin vuosikeskiarvo oli 50 ug/m³, mikä ylittää vuosiraja-arvon 40 ug/m³. Mäkelänkadun ilmanlaatu on Helsingin heikoimpia, mikä tulee ottaa huomioon kohteen kaavoituksessa ja kunnostuksessa. Myös kadun melutilanne on huono.

Ympäristökeskukseen on tullut viimeisen kymmenen vuoden aikana runsaasti valituksia Käärmetalon sisäilmaongelmista. Tarkastuksissa on todettu puutteita muun muassa painovoimaisen ilmanvaihdon toiminnassa ja ainakin osittain tästä aiheutuneita kosteus- ja homeongelmia ja sisäilman tunkkaisuutta. Ympäristökeskuksen ympäristövalvontayksikkö on lausunnossaan rakennusvalvontavirastolle 4.3.2011 suositellut keskitetyn koneellisen tulo- ja poistojärjestelmän valintaa talon ilmanvaihtoratkaisuksi. Kaupunkisuunnitteluvirastossa järjestettiin 9.1.2012 eri osapuolten välinen neuvottelu, jossa käsiteltiin Käärmetalon suojele- ja korjaustarpeita sekä tulossa olevaa kaavamuutosta. Tämän jälkeen laadittua peruskorjauksen hankesuunnitelmaa ei ole kuitenkaan käsitelty yhteisesti.

Ympäristölautakunta pitää tärkeänä, että rakennussuojelun ohella myös asumisterveydellisten olosuhteiden parantaminen otetaan Käärmetalon korjaushankkeen lähtökohdaksi. Sisäilmaongelmien lisäksi asuinrakennus kärsii Mäkelänkadun liikenteen ilmanlaatu- ja meluhaitoista. Kaavamääräyksiä tulisi täydentää siten, että rakennuksen pilaantuneet rakenteet veloitetaan kunnostettaviksi. Rakenteiden kunnossa säilymisen edellytys puolestaan on riittävän ilmanvaihdon järjestäminen. Soveltuvin ratkaisu olisi keskitetty koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto. Tällöin ulkoa johdettava raitisilma voitaisiin ottaa puhtaamman sisäpihan puolelta ja se voitaisiin suodattaa tehokkaasti.

Myös asuintalon meluntorjuntaa tulisi pyrkiä parantamaan rakennussuojelulliset näkökohdat huomioon ottaen. Yhtenä keinona



23.04.2014

Kaj/18

voisivat olla esimerkiksi ikkunoiden sisäpuoliset lisälasitukset. Meluntorjuntarve tulisi merkitä kaavaan, kuten Mäkelänkadun itäpuolisen asemakaavan valmistelussa on suunnitteilla.

Esittelijä

ympäristöpäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517
eeva.pitkanen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2013 § 202

Pöydälle 11.06.2013

HEL 2012-004486 T 10 03 03

Ksv 0824_5, Mäkelänkatu 98, karttaruutu G5/T2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

11.06.2013 Pöydälle

Pöydällepanoehdotus:
Elina Moisio: Viikoksi pöydälle

18.06.2013 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Paula Kinnunen, arkkitehti, puhelin: 310 37141
paula.a.kinnunen(a)hel.fi
Jaakko Heinonen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37118
jaakko.heinonen(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218
riitta.salastie(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 8.2.2013

HEL 2012-004486 T 10 03 03

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



Helsingin kaupunginmuseo on tutustunut kaupunkisuunnitteluviraston valmistelemaan Käärmetalon korttelin osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä 21.1.2013 päivättyyn asemakaavaluonnokseen. Kaupunginmuseo on katselmoinut paikalla. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

Arkkitehti Yrjö Lindegrenin vuosina 1949-52 suunnittelema Käärmetalo edustaa sotaa seuranneen jälleenrakennuskauden veistoksellista ja korkeatasoista arjen arkkitehtuuria. Kohteella on ainutlaatuista kulttuuri- ja sosiaalihistoriallista merkitystä varhaisena Helsingin asuntotuotantotoimiston rakennuttamana arava-rahoituskohteena, esimerkkinä sodanjälkeisen sosiaalisen asuntotuotannon uudistuvista ja moderneista muodoista. Käärmetalo on yksi suomalaisen modernistisen arkkitehtuurin ja asuntosuunnittelun ikonisia kohteita, jonka merkitys on myös kansainvälisesti tunnustettu.

Käärmetalo on kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus, joka sisältyy Museoviraston laatimaan valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen listaukseen (RKY 2009). Tätä ennen Käärmetalo on liitetty Suomen modernin arkkitehtuurin merkkikohteita sisältävään kansainväliseen docomomo-valikoimaan. Helsingin yleiskaava 2002:ssa kohde on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokkaana kohteena. Kaupunginmuseo pitää asemakaavan ajantasaistamista tärkeänä edellytyksenä Käärmetalon peruskorjauksen suunnitteluun.

Käärmetalosta vuonna 2011 laadittu perusteellinen rakennushistoriaselvitys inventointeineen (Arkkitehtitoimisto Koskinen & Schalin Oy) tarjoaa hyvät pohjatiedot kohteen suojelutavoitteiden yksityiskohtaiselle määrittelemiselle. Osa kohteen arvoista kuten poikkeuksellinen säilyneisyys myös asuntojen sisätilojen osalta todentuu vakuuttavalla tavalla juuri rakennushistoriaselvityksen kautta. Kaupunginmuseo on yhdessä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa kirjannut muistioon 6.2.2012 Käärmetalon suojelutavoitteet, jotka tulee huomioida asemakaavamuutoksen valmistelussa. Inventointeja tulee päivittää vielä päiväkotijä ja huoltorakennuksen osalta. Niiden perusteella huoltorakennuksen interiöörien arvot ja suojelutavoitteet voidaan vielä jatkossa tarkentaa. Korttelin piha-alueen suojelutavoitteet edellyttävät ympäristöhistoriallisen selvityksen laatimista.

Asemakaavaluonnoksessa kohde on varustettu rakennussuojelumerkinnällä sr-1. Suojelumerkintä kohdistuu rakennuksen ulkoasuun ja vesikattoon, sekä arvokkaihin interiööreihin, kuten porrashuoneisiin ja kohteen tilarakenteeseen. Erityisesti asemakaavamääräyksessä on mainittu suojeltaviksi rakennuksen



alkuperäiset kiintokalusteet keittiöissä ja eteisessä. Kaupunginmuseo pitää tätä olennaisena tavoitteena, sillä keittiökalusteet ovat varhaisia Työtehoseuran suunnitteleimia ja Enso Gutzeitin teollisesti valmistamia kaapistoja, ja niillä on korkea kulttuurihistoriallinen arvo. Myös asuntojen säilyneet kiinteät kaapistot tulisi samalla tavoin mainita asuntojen säilytettävänä rakenteina. Hissien sijoittamisesta rakennukseen on tehty selvitys, eikä se teknisesti ottaen tai suojelutavoitteiden mukaan ole mahdollista toteuttaa. Kaupunginmuseo pitää kaavaehdotuksen määräyksiä riittävinä Käärmetalon rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen vaalimiseksi, edellä mainituilla huomautuksilla.

Lisätiedot

Mikko Lindqvist, tutkija, puhelin: +358 9 310 36973
mikko.lindqvist(a)hel.fi