



23.04.2014

Kaj/18

## § 130

### Detaljplaneändring för tomten 857/1 i Kottby (nr 12183, Ormhuset)

HEL 2012-004486 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten nr 1 i kvarteret nr 857 i 25 stadsdelen (Kottby) enligt ritning nr 12183, daterad 11.6.2013, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

#### Bilagor

- 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)

#### Utdrag

##### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Förslagstext  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 4  
Bilaga 6

Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Helen Sähköverkko Oy

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.



23.04.2014

Kaj/18

## Sammandrag

Området gränsar i väster till småhusområdet i västra Kottby, i norr till Gripvägen, i söder till Kimmovägen och i öster till Backasgatan.

Förslaget till detaljplaneändring gör det möjligt att bevara de historiska, arkitektoniska och stadsbildsmässiga värdena och egenskaperna hos Ormhusets byggnader med omgivning, som är av riksintresse. Våningsytan förblir oförändrad i ändringsområdet, sammanlagt 14 420 m<sup>2</sup> vy.

Ormhusets kvarter är en del av en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009) och hör också till det nationella DoCoMoMo-urvalet av arkitektur i Finland.

## Föredragandens motiveringar

Enligt Generalplan 2002 för Helsingfors är det fråga om ett område dominerat av flervåningshus, till vilket det förläggs boende och verksamhetslokaler. Tomten är dessutom anvisad som ett kulturhistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på landskapskulturen värdefullt område. Den detaljplaneändring som nu utarbetats följer generalplanen.

För området gäller detaljplanen nr 2873, enligt vilket det i kvarteret får uppföras byggnader i högst 4 våningar och högst 14 m höjd, hörande till brandskyddad klass.

Staden äger fastigheten.

Byggnaderna, som till exteriören och interiören bevarats exceptionellt ursprungliga, skyddas med beteckningen sr-1. I byggnadernas interiörer skyddas trapphusen och den fasta inredningen i tamburerna och köken. Gårdsmiljön i kvarteret med sina ursprungliga konstruktioner såsom murar, pergolor och terrasser ska bevaras och vid behov förnyas enligt principerna i de ursprungliga planerna. Skyddsbestämmelsen hindrar inte att köken får modern utrustningsstandard.

Värmeisoleringen i boningsrummen ska repareras så att temperaturen inne i lägenheterna motsvarar normal boendekomfort i bostäder också under uppvärmningsperioden.

Av arkitektoniska och stadsbildsmässiga orsaker tillåter förslaget till detaljplaneändring inte att hissar installeras i efterskott utanför byggnadsstommen. Till följd av den trånga dimensioneringen i trapphusen, bottenplanen och nivåskillnaden på en halv våning är det



23.04.2014

Kaj/18

inte heller möjligt att i efterskott installera hissar i anslutning till trapphusen.

#### Planeringsfaser och växelverkan

Planlägningsarbetet har inletts på initiativ av staden.

Deltagande och växelverkan har ordnats i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

I anslutning till beredningen av detaljplaneändringen har det kommit in en skrivelse med åsikter och tre andra ställningstaganden. De har beaktats vid planlägningsarbetet inom de gränser som huvudmålet medger. Målet är att anpassa byggnadernas skyddsmål och reparationsbehov till varandra.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 9.8–9.9.2013.

Anmärkningar gjordes inte mot förslaget. Affärsverket Helsingfors Energi, Helen Elnät Ab, Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), fastighetskontoret, räddningsnämnden, miljönämnden, bostadsproduktionsbyrån, byggnadstillsynsverket, stadsmuseet och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland gav utlåtande om förslaget.

Räddningsnämnden framhåller i sitt utlåtande att det då detaljplanen ändras bör beaktas att räddningsvägarna ska moderniseras så att de motsvarar dagens anvisningar. Miljönämnden framhåller i sitt utlåtande att Ormhuset är beläget vid den livligt trafikerade Backasgatan, vilket bör beaktas vid planläggningen och istandsättningen av objektet. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland konstaterar i sitt utlåtande att skyddsmålen för Ormhusets byggnader och näromgivning har tryggats förtjänstfullt i de heltäckande skyddsbestämmelserna.

I de övriga utlåtandena finns det inga invändningar.

Den i räddningsnämndens utlåtande föreslagna preciseringen om modernisering av räddningsvägarna så att de motsvarar dagens anvisningar har utretts allmänt i anslutning till planläggningen. Dessa omständigheter beaktas också i fortsättningen och hur de ska planeras noggrannare avgörs vid planeringen av reparationerna i byggnaderna, på gårdsplanen och på gatan och vid behandlingen av bygglovet. Det som miljöcentralen framhåller har i den mån det är möjligt beaktats under arbetet på detaljplaneförslaget.

Utlåtandena ger inte anledning att ändra förslaget till detaljplaneändring. Vissa justeringar av teknisk natur har gjorts i detaljplanen.



23.04.2014

Kaj/18

Utlåtandena har refererats närmare och genmälena till dem ingår i den bifogade rapporten om växelverkan.

Beslutsförslaget följer stadsplaneringsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

## Bilagor

- 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)

## Bilagematerial

- 1 Ilmakuva

## Utdrag

### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Förslagstext  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 4  
Bilaga 6

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Helen Sähköverkko Oy

## För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Rakennuslautakunta  
Pelastuslautakunta  
Ympäristölautakunta  
Kaupunginmuseon johtokunta



23.04.2014

Kaj/18

Kiinteistövirasto  
Rakennusvalvontavirasto  
Asuntotuotantotoimisto  
Helsingin Energia -liikelaitos

## Beslutshistoria

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 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 jälkiasennushissisiä 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-m<sup>2</sup>. Asuinkerrostaloissa sijaitsevat liiketilat (185 k-m<sup>2</sup>) on säilytetty. Palvelurakennuksessa (1 485 k-m<sup>2</sup>) toimivat päiväkotit 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 kaavamuuotos 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 asiantuntijaelimissensä 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 kieltoa 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



23.04.2014

Kaj/18

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 lausunnossa 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 lausunnossa (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 maankäytösopimusmenettelyä.





23.04.2014

Kaj/18

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

Lisätiedot

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 inventointineen (Arkkitehtitoimisto Koskinen & Schalin Oy), joka on tarjonnut hyvät pohjatiedot kohteen suojelutavoitteiden yksityiskohtaiselle määrittelemiselle. 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 eteisessä. Kaupunginmuseo pitää tätä tärkeänä tavoitteena, sillä keittiökalusteet ovat varhaisia Työtehoseuran suunnittelema 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 merkittävällä 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



23.04.2014

Kaj/18

mikko.lindqvist(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 27.08.2013 § 252

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/m<sup>3</sup>, mikä ylittää vuosiraja-arvon 40 ug/m<sup>3</sup>. 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



23.04.2014

Kaj/18

voitaisiin ottaa puhtaamman sisäpihan puolelta ja se voitaisiin suodattaa tehokkaasti.

Myös asuintalon meluntorjuntaa tulisi pyrkiä parantamaan rakennussuojelliset näkökohdat huomioon ottaen. Yhtenä keinona voisivat olla esimerkiksi ikkunoiden sisäpuoliset lisäläsitukset. Meluntorjuntatarve 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



23.04.2014

Kaj/18

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 8.2.2013

HEL 2012-004486 T 10 03 03

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 ainutlaatuisia kulttuuri- ja sosiaalishistoriallista 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.



23.04.2014

Kaj/18

Asemakaavaluonnoksessa kohde on varustettu rakennussuojelumerkinnällä sr-1. Suojelumerkintä kohdistuu rakennuksen ulkoasuun ja vesikattoon, sekä arvokkaisiin 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 suunnitteleamia 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