



17.02.2016

Kaj/10

§ 39

Käpylän korttelien 25001 ja 25002 sekä katualueen asemakaavan muuttaminen (Puu-Käpylä, Osmonkulma, nro 12335)

HEL 2011-004765 T 10 03 03

Esitys

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti 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 asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 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

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

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



17.02.2016

Kaj/10

Helen Oy	Liite 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

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Osmonkulma on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti sekä kaupunkikuvallisesti 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, mutta tyyli on silti yhdenmukainen. Osmonkulman rakennusten klassisesta arkkitehtuurista tutut yksityiskohdat toistavat muualla Puu-Käpylässä käytettyjä aiheita. Osmonkulman puutalokorttelit ja 1920-luvun kaupunkisuunnittelun ihanteisiin kuulunut yhtenäinen kaupunkikuva ovat erittäin hyvin säilyneet.

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.

Esittelijän perustelut

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
F10680001200062637
Alv.nro
F102012566



Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Asemakaavan muutos on tehty kaupungin aloitteesta.

Asemakaavan muutos koskee Osmonkulman puutalokortteleita Puu-Käpylässä (korttelit 25001 ja 25002). Lisäksi alueeseen kuuluu katualue (Osmonkuja). Asemakaavan muutosalueita rajaavat Pellervontie, Sampsantie, Väinölänkatu ja Osmontie.

Lähtökohdat

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on pientalovaltaista aluetta (asuminen). Lisäksi alue on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta, jota tulee kehittää siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

Osmonkulman puutalokorttelit kuuluvat osaksi Puu-Käpylää, joka on keskeinen kohde suomalaisen sosiaalisen asuntotuotannon, asuinalueiden asemakaavoituksen ja asutosuunnittelun sekä -rakentamisen historiassa. Alueen 16 asuinrakennusta ja yksi myymälärakennus rakentuivat Puu-Käpylän rakentamisen loppuvaiheessa, 1920-luvun alussa. Arkkitehtina toimi Martti Välikangas ja puutarhakonsulenttina Elisabeth Koch. Osmonkulman alue sisältyy Museoviraston valtakunnalliseen inventointiin valtakunnallisesti merkittävistä rakennetuista kulttuuriympäristöistä (RKY 2009, Käpylän puutaloalueet ja Käärmetalo).

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1937. Kaavan mukaan korttelialueet on osoitettu asuinrakennusten tonteiksi, joista suurimmalle osalle on osoitettu rakennusala enintään 2-kerroksisia rakennuksia varten. Voimassa oleva asemakaava on vanhentunut alueen suojelutavoitteiden näkökulmasta. Osmonkujan korttelit ovat erittäin hyvin säilyneet. Asuinrakennuksia ei ole purettu eikä alueella ole tehty sen arvoa heikentäviä olennaisia muutoksia. Kaikki alueen tontit ovat kaupungin omistuksessa. Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi.

Asemakaavan muutoksen sisältö ja perustelut

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



AO/s-, A/s- ja AL/s-korttelialueet suojellaan huomattavan arvokkaina Osmonkulman aluekokonaisuuden osina. Kaikki alueen rakennukset suojellaan merkinnällä sr-1. Lisäksi annetaan pihatiloja suojelevia mää-
räyksiä. Jokaiselle tontille sallitaan kaavakarttaan merkitylle vyöhyk-
keelle yksi ympäristöön sopiva piharakennelma (enimmäiskoko 5 m²).
Osmonkuja merkitään kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokkaaksi
katutilaksi.

Korjauskortit

Selostuksen liitteenä on korjauskorttien muodossa oleva Osmonkulman korjaustapaohje. Korjauskorttien tarkoituksena on tukea alueen raken-
nusten ja pihojen korjaamista asemakaavan suojelutavoitteiden mukai-
sesti. Korjauskortit on suunnattu alueen asukkaille, korjaustöiden suun-
nittelijoille ja toteuttajille, pihasuunnittelijoille ja -rakentajille sekä raken-
nusvalvontaviranomaisille.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Asemakaavan toteuttaminen turvaa Osmonkulman aluekokonaisuuden säilymisen niin, että alueen arvot säilyvät ja vahvistuvat. Asemakaavan suojelumerkintöjen avulla edistetään rakennusten ja pihatilojen suoje-
lua ja säilyttävää korjaamista alueella. Rakennuksen muutos- ja kor-
jaustyöt on suunniteltava huolellisesti suojelutavoitteet huomioon ot-
taen. Uusien tilojen rakentamista on ohjattu olemassa oleviin rakennuk-
siin ullakko- ja kellarikerrosta hyväksi käyttäen. Asumisterveyden ja tur-
vallisuuden vaatimia korjaus- ja muutostöitä voidaan hyvällä suunnitte-
lulla tehdä suojelumääräyksiä noudattaen. Asemakaavan toteuttami-
nen ei aiheuta muutoksia alueen liikenteeseen eikä sillä ole suuria vai-
kutuksia pysäköinnin järjestämiseen.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta v. 2010 Olympiakylän kaavahankkeen yhteydessä ja osallisille on tuolloin järjestetty kes-
kustelutilaisuus. Aloituskäytännön jälkeen Olympiakylän kaavoitus on
edennyt omana kaavahankkeenaan.

Osmonkulman kaavahankkeen osallistuminen ja vuorovaikutus on jär-
jestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitel-
man (päiväty 10.10.2014) mukaisesti. Valmistelun aikana on järjestetty
yksi kaavapäivystys ja valmisteluaineisto on ollut nähtävillä myös Kä-
pylän kirjastossa.

Viranomaisyhteistyö ja esitetyt mielipiteet

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

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kaupunginmuseon, rakennusvalvontaviraston ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa.

Kaupunginmuseo otti kantaa asemakaavan muutosluonnoksen suojelumerkintään. Kannanoton johdosta asemakaavan muutokseen ei ole tehty muutoksia. Rakennusvirasto otti kantaa asemakaavan selostusluonnokseen ja kaavaprosessiin. Kannanoton johdosta selostusta on tarkistettu.

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on kirjeitse esitetty 4 mielipidettä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuuksissa ja puhe- ja kirjalliset. Saapuneet mielipidekirjeet (4 kpl) ovat liitteenä.

Saaduissa mielipiteissä on pidetty hyvänä asiana sitä, että Osmonkulman alue suojellaan. Mielipiteissä on esitetty toiveita sekä piharakennuksien sallimisesta että kieltämisestä. Lisäksi mielipiteissä on esitetty Osmonkujan rauhoittamista liikenteeltä ja uusien piharakenteiden ja -materiaalien kieltämistä alueella. Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että asemakaavan muutosehdotuksessa pihaille sallitaan ympäristöön sopivat pienet, maksimissaan 5 m² kokoiset piharakennelmat. Lisäksi piha-alueita koskevia määräyksiä on tarkennettu ja Osmonkuja on merkitty kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokkaaksi katutilaksi.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin. Vuorovaikutusraportin liitteenä on muistiot keskustelutilaisuuksista.

Asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot

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 kaupunginmuseo, rakennusvalvontavirasto, kiinteistöviraston tonttiosasto, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, Helen Sähköverkko Oy ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Lausunto on pyydetty lisäksi Helen Oy:ltä. Lautakuntien lausuntojen käsitteilyyn ei ole liittynyt äänestyksiä.



Lausunnoissa ei esitetty muutoksia asemakaavan muutosehdotukseen. Kaavaselostuksen liitteenä oleviin korjauskortteihin esitettiin pieniä tarkistuksia.

Pelastuslautakunnan lausunnossa todettiin, ettei asemakaava saa vaikeuttaa pelastustöitä tai estää turvallisuuteen liittyvien opasteiden tai rakenteiden sijoittamista alueelle tai rakennusten katoille.

Rakennusvalvontavirasto toteaa, että huolella laadittu kaava ja siihen liittyvä oheismateriaali tukevat erinomaisesti Puu-Käpylään kuuluvan kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaan Osmonkulman alueen ominaispiirteiden säilymistä. Yksityiskohtaiset ja selkeät, rakennuksia, pihoja ja katutiloja koskevat kaavamääräykset ovat erinomainen tuki lupakäsittelyssä. Kaava-aineistoon sisältyvät havainnolliset ja ytimekkäät korjauskortit tukevat kaavan tavoitteita. Lausunnossa ehdotettiin harkittavaksi piharakennelman korkeutta ja esitettiin pientä tarkistusta korjauskortteihin

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa, että asemakaavaehdotus ottaa huomioon ansiokkaasti rakennetun kulttuuriympäristön (arvokkaan katutilan sekä rakennukset pihapiireineen) arvot.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Kaavakarttaan ja selostuksen korjauskorttiosioon on tehty joitakin teknisiä tarkistuksia, jotka eivät muuta ehdotuksen sisältöä.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Lopuksi

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa aluetta.

Kaava-alueeseen ei liity maankäyttösopimusmenettelyä.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan yksimielisesti tekemän esityksen mukainen. Kaupunkisuunnitteluvirasto on tehnyt ehdotukseen edellä mainittuja vähäisiä tarkistuksia.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet



- 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

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Helen Oy

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

Tiedoksi

Kaupunginmuseo

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

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



17.02.2016

Kaj/10

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Pelastuslautakunta
Rakennusvalvontavirasto
Ympäristölautakunta

Päätöshistoria

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 asemakaavaselostuksesta ilmevin 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 katualuetta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti 17.3.2015 kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Osmonkulma on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti sekä kaupunkikuvallisesti 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, mutta tyyli on silti yhdenmukainen. Osmonkulman rakennusten klassisesta arkkitehtuurista tutut yksityiskohdat toistavat muualla Puu-Käpylässä käytettyjä aiheita. Osmonkulman puutalokorttelit ovat erittäin hyvin säilyneet ja 1920-luvun kaupunkisuunnittelun ihanteisiin kuulunut yhtenäinen kaupunkikuva toteutuu alueella vielä tänäkin päivänä.

Osmonkulman kaavoitustyö aloitettiin vuonna 2010 Olympiakylän kaavahankkeen yhteydessä. Aloitusvaiheen 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 teknisuonteisia tarkistuksia, jotka eivät muuta ehdotuksen sisältöä.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen ei liity maankäytösopimusmenettelyä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, etteivät annetut lausunnot anna aihetta 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, pihoja 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 kaavamääräyksiin.

Kaava-aineistoon sisältyvät havainnolliset ja ytimekkäät korjauskortit tukevat kaavan tavoitteita. Korjauskorteissa on tuotu esiin rakentamis- ja muutostoimenpiteiden luvanvaraisuuden tarkistamisen tarve mahdollisimman 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, Osmon-tiehen, Pellervontiehen sekä Sampsantiehen 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 rakennustaiteellisesti, 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 pihajalustojen 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 katonlappesiin 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

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



17.02.2016

Kaj/10

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.

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 muuto-sehdotuksen 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

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



- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- merkitä tiedoksi laaditut korjauskortit, jotka ovat selostuksen liitteenä.

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 katualuetta (Osmonkuja). Alue sijaitsee Puu-Käpylässä, Osmontien, Pellervontien, Väinöläntien 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



Käärmetalo. Suunnittelualueen reunimmaisat rakennukset muodostavat Puu-Käpylän eteläraja Väinöläkadulla.

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 kokonaisuuden 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