



15.06.2022

Ärende/8

§ 176

Detaljplaneändring för Lyckovägen 18 i Kottby (nr 12765)

HEL 2018-010697 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för tomten 18 i kvarteret 25899 i 25 stadsdelen (Kottby) enligt ritning nr 12765, daterad 12.4.2022, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Dessutom godkände stadsfullmäktige följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av den detaljplaneändring som gäller lokaler för småbarnspedagogik och skolor i Forsby och Kottby att staden utreder hur områdesvisa lokalbehov, fungerande användning av tillfälliga lokaler samt rimliga och säkra skolvägar bedöms på ett allt mer föregripande sätt i samband med detaljplaneändringar och fastighetsköp för de fastigheter som fostrans- och utbildningssektorn använder. (Mari Holopainen)

Behandling

Förslag om förkastande

Ledamoten Mari Rantanen understödd av ledamoten Mikko Paunio föreslog att stadsfullmäktige förkastar stadsstyrelsens beslut, eftersom den föreslagna detaljplaneändringen har betydlig negativ inverkan på stadsbilden, trafikarrangemangen och områdets sociala struktur.

2 omröstningen

Stadsstyrelsens förslag JA, motsätter sig NEJ

JA-förslag: Stadsstyrelsen

NEJ-förslag: Förkastande

Ja-röster: 74

Mukhtar Abib, Hilikka Ahde, Mahad Ahmed, Outi Alanko-Kahiluoto, Ted Apter, Paavo Arhinmäki, Eva Biaudet, Harry Bogomoloff, Silja Borgarsdóttir Sandelin, Fatim Diarra, Elisa Gebhard, Mia Haglund, Oona Haggman, Juha Hakola, Timo Harakka, Atte Harjanne, Harry Harkimo, Joel Harkimo, Eveliina Heinäluoma, Titta Hiltunen, Mari Holopainen, Veroni-



ka Honkasalo, Shawn Huff, Anniina Iskanius, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Atte Kaleva, Arja Karhuvaara, Elina Kauppila, Marko Kettunen, Otso Kivekäs, Mai Kivelä, Laura Kolbe, Vesa Korkkula, Sini Korpinen, Heimo Laaksonen, Minna Lindgren, Petra Malin, Otto Meri, Sami Mutttilainen, Seija Muurinen, Björn Månsson, Tuomas Nevanlinna, Matti Niiranen, Dani Niskanen, Matias Pajula, Jenni Pajunen, Amanda Pasanen, Terhi Peltokorpi, Suvi Pulkkinen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Wille Rydman, Suldaan Said Ahmed, Pekka Sauri, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Oula Silvennoinen, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Nina Suomalainen, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Pilvi Torsti, Aino Tuominen, Tuomas Tuomi-Nikula, Erkki Tuomioja, Thomas Wallgren, Reetta Vanhanen, Juhana Vartiainen, Sinikka Vepsä, Maarit Vierunen

Nej-röster: 8

Mika Ebeling, Nuutti Hyttinen, Pia Kopra, Laura Korpinen, Teija Makkonen, Mikko Paunio, Mari Rantanen, Pirkko Ruohonen-Lerner

Blanka: 1

Mika Raatikainen

Frånvarande: 2

Nora Grotenfelt, Pia Pakarinen

Stadsfullmäktige godkände stadsstyrelsens förslag.

Hemställningsklämmor

Under diskussionen framställdes två förslag till hemställningsklämmor.

Ledamoten Mari Holopainen understödd av ledamoten Björn Månsson föreslog följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av den detaljplaneändring som gäller lokaler för småbarnspedagogik och skolor i Forsby och Kottby att staden utreder hur områdesvisa lokalbehov, fungerande användning av tillfälliga lokaler samt rimliga och säkra skolvägar bedöms på ett allt mer föregripande sätt i samband med detaljplaneändringar och fastighetsköp för de fastigheter som fostrans- och utbildningssektorn använder.

Ledamoten Pilvi Torsti understödd av ledamoten Petra Malin föreslog följande hemställningskläm:

När detaljplanen godkänns förutsätter stadsfullmäktige



att man utreder hur staden kommer att genomföra förhandlingarna med donatorer och berörda parter i testament i fråga om fastigheter som doneras till staden genom gåvobrev eller testament, exempevis i likhet med skolhuset på Lyckovägen 18.

Omröstningsordning

Hemställningsklämmarna togs separat upp till omröstning

3 omröstningen

Ledamoten Mari Holopainens förslag till hemställningskläm JA, motsätter sig NEJ

JA-förslag: Ledamoten Mari Holopainens förslag till hemställningskläm NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 56

Hilkka Ahde, Mahad Ahmed, Outi Alanko-Kahiluoto, Paavo Arhinmäki, Eva Biaudet, Silja Borgarsdóttir Sandelin, Fatim Diarra, Mika Ebeling, Elisa Gebhard, Mia Haglund, Oona Hagman, Timo Harakka, Atte Harjanne, Eveliina Heinäluoma, Titta Hiltunen, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Shawn Huff, Nuutti Hyttinen, Jukka Järvinen, Elina Kauppi-la, Marko Kettunen, Otso Kivekäs, Mai Kivelä, Laura Kolbe, Pia Kopra, Vesa Korkkula, Minna Lindgren, Teija Makkonen, Petra Malin, Sami Muttilainen, Björn Månsson, Tuomas Nevanlinna, Amanda Pasanen, Mikko Paunio, Terhi Peltokorpi, Suvi Pulkkinen, Marcus Rantala, Mari Rantanen, Tuomas Rantanen, Nasima Razmyar, Pirkko Ruohonen-Lerner, Suldaan Said Ahmed, Pekka Sauri, Mirita Saxberg, Oula Silvennoinen, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Pilvi Torsti, Aino Tuominen, Tuomas Tuomi-Nikula, Thomas Wallgren, Reetta Vanhanen, Sinikka Vepsä

Nej-röster: 1

Matias Pajula

Blanka: 25

Mukhtar Abib, Ted Apter, Harry Bogomoloff, Juha Hakola, Harry Harkimo, Joel Harkimo, Anniina Iskanius, Ville Jalovaara, Atte Kaleva, Arja Karhuvaara, Laura Korpinen, Sini Korpinen, Heimo Laaksonen, Otto Meri, Seija Muurinen, Matti Niiranen, Dani Niskanen, Jenni Pajunen, Mika Raatikainen, Risto Rautava, Wille Rydman, Daniel Sazonov, Nina Suomalainen, Juhana Vartiainen, Maarit Vierunen



15.06.2022

Ärende/8

Frånvarande: 3

Nora Grotenfelt, Pia Pakarinen, Erkki Tuomioja

Stadsfullmäktige godkände ledamoten Mari Holopainens förslag till hemställningskläm.

4 omröstningen

Ledamoten Pilvi Torstis förslag till hemställningskläm JA, motsätter sig NEJ

JA-förslag: Ledamoten Pilvi Torstis förslag till hemställningskläm
NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 38

Hilkka Ahde, Mahad Ahmed, Eva Biaudet, Silja Borgarsdóttir Sandelin, Mika Ebeling, Elisa Gebhard, Timo Harakka, Atte Harjanne, Eveliina Heinäluoma, Mari Holopainen, Nuutti Hyttinen, Jukka Järvinen, Elina Kauppila, Pia Kopra, Vesa Korkkula, Laura Korpinen, Heimo Laaksonen, Teija Makkonen, Petra Malin, Sami Muttilainen, Björn Månsson, Mikko Paunio, Terhi Peltokorpi, Mari Rantanen, Nasima Razmyar, Pirkko Ruohonen-Lerner, Suldaan Said Ahmed, Pekka Sauri, Oula Silvennoinen, Anni Sinnemäki, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Pilvi Torsti, Aino Tuominen, Erkki Tuomioja, Thomas Wallgren, Reetta Vanhanen, Sinikka Vepsä

Nej-röster: 1

Otto Meri

Blanka: 44

Mukhtar Abib, Outi Alanko-Kahiluoto, Ted Apter, Paavo Arhinmäki, Harry Bogomoloff, Fatim Diarra, Mia Haglund, Oona Hagman, Juha Hakola, Harry Harkimo, Joel Harkimo, Titta Hiltunen, Veronika Honkasalo, Shawn Huff, Anniina Iskanius, Ville Jalovaara, Atte Kaleva, Arja Karhuvaara, Marko Kettunen, Otso Kivekäs, Mai Kivelä, Laura Kolbe, Sini Korpinen, Minna Lindgren, Seija Muurinen, Tuomas Nevanlinna, Matti Niiranen, Dani Niskanen, Matias Pajula, Jenni Pajunen, Amanda Pasanen, Suvi Pulkkinen, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Wille Rydman, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Osmo Soininvaara, Nina Suomalainen, Tuomas Tuomi-Nikula, Juhana Vartiainen, Maarit Vierunen

Frånvarande: 2

Nora Grotenfelt, Pia Pakarinen

Stadsfullmäktige godkände inte ledamoten Pilvi Torstis förslag till hemställningskläm.



15.06.2022

Ärende/8

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12765 kartta, päivätty 12.4.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12765 selostus, päivätty 12.4.2022, päivitetty Kylk:n 26.4.2022 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti päivätty 29.11.2021, täydennetty 12.4.2022
- 4 Muistutukset
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Havainnekuva, 12.4.2022

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Helen Ab
Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens trafik
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Bilaga 5
Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Den som sökt detaljplaneändring

De som begärt besked om godkännandet av planen

Beslutsförslag



15.06.2022

Ärende/8

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Detaljplanens centrala innehåll

Detaljplaneändringen gäller Metropolias förra tomt och fastighet som Kojamo Oyj köpte av staden och som ligger i Kottby invid Lyckoparken på en för stadsbilden central plats. Detaljplanen gör det möjligt att bygga nya bostäder och ändra den skolbyggnad som tagits ur sitt ursprungliga bruk för bostadsbruk.

Tomtens våningsyta 4 340 m² och tomteeffektiviteten $e=1,06$ förblir oförändrade. Tomtens hela våningsyta är bostadsyta och 2 360 m² av våningsytan ingår i den del av byggnaden som ska bevaras och skyddas. De flygelbyggnader som ligger på gården och är mindre lämpliga för bostadsbruk (1 980 m² vy) ersätts med nybyggnader, vilket gör det möjligt att placera parkeringsplatser i en hall under gårdsdäcket. I området planeras nya bostäder för ca 100 nya invånare.

Genomförandet av detaljplanen påverkar tomten i synnerhet så att den stadsbildsmässigt mest betydande delen av den gamla skolbyggnaden bevaras som en avslutning på den kulturhistoriskt och landskapsmässigt värdefulla Lyckoparken. Detaljplanen gör det möjligt att bygga nya bostäder på ett högt uppskattat område vid goda trafikförbindelser och service i enlighet med målsättningarna i stadsstrategin och generalplanen. Riklig respons om projektet har kommit in. Responsen gällde delvis det tidigare fastighetsköpet, delvis detaljplanen samt ändringen av byggnadens användningssyfte. Vid planeringen har man i synnerhet beaktat att de nya byggnader som byggs anpassas till den värdefulla miljön så att de är underordnade i förhållande till den gamla byggnaden. Den nya delen har indelats i fyra separata byggnadsmassor vars översta våningar är indragna. Med detaljplanebestämmelserna säkerställs att byggnaderna anpassar sig till det omgivande småhusområdets egenskaper.

Fostrans- och utbildningssektorn har berett sig på ett ökat servicebehov och kan organisera servicen i Kottby, Forsby och Gumtäkt i enlighet med husbyggnadsprogrammet och förslagen till hyres- och aktieprojekt. Fostrans- och utbildningssektorn har meddelat att fastigheten vid Lyckovägen 18 inte behövs i sektorns servicenät.

Beslut som detaljpanelösningen bygger på

I Generalplan 2016 för Helsingfors är området bostadsdominerat område med beteckningen A4. Enligt planebeteckningen utvecklas området i huvudsak med tanke på boende, parker, rekreations- och idrotts-



tjänster och närservice. Kvartersexploateringstalet är i huvudsak under 0,4. I genomsnitt 70 % eller mer av områdets areal utgör kvartersmark. Exploateringstalet för tomten i fråga ökar inte från det nuvarande talet och det omgivande området upptas i huvudsak som ett småhusområde som ska skyddas. Enligt den underjordiska generalplanen 2021 för Helsingfors är det fråga om ett bergsresursområde, som inte ingår i den framställda byggplanen. Detaljplanen stämmer överens med generalplanen 2016 och den underjordiska generalplanen 2021 för Helsingfors.

Detaljplanen bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål på så sätt att den svarar på den ökande efterfrågan på bostäder i Helsingfors och gör det möjligt att bygga nya bostäder i ett attraktivt bostadsområde. Ökningen i invånarantalet förbättrar verksamhetsförutsättningarna för servicen i området.

Stadsfullmäktige godkände ett ramavtal för fastighetsaffärer och -utveckling som gäller yrkeshögskolan Metropolias förra fastigheter 11.5.2016 (§ 122) och avtalet undertecknades 12.10.2017.

Områdets utgångspunkter och nuläge

För området gäller en detaljplan från år 1994. Enligt den har tomten anvisats för utbildning.

Tomten är i privat ägo. Detaljpanelösningen har utarbetats på ansökan och innehållet i lösningen har diskuterats med den sökande.

Detaljpanelösningens kostnader

Det medför inga kostnader för staden att genomföra detaljplanen. Detaljpanelösningen höjer tomtens värde. Tomten ingår i ramavtalet mellan staden och markägaren om fastigheter som befriats från yrkeshögskolan Metropolias undervisningsverksamhet. I samband med affären har man kommit överens om att staden får en tilläggsköpeskilling på basis av hurdana detaljpanelösningar anvisas för varje tomt. Därför behövs inga separata förhandlingar om ett markanvändningsavtal. Prissättningsgrunderna för olika användningsändamål fastställdes i samband med affären. I detta fall får staden ingen tilläggsköpeskilling utan det redan betalda beloppet på 3,5 miljoner euro täcker värdet på den nuvarande byggrätten.

Växelverkan under beredningen av detaljplanen

I den bifogade rapporten om växelverkan anges i sammandrag myndigheternas ställningstaganden och intressenternas åsikter, vilka in-



15.06.2022

Ärende/8

kommit under beredningen av detaljplanen, liksom också genmälena till påpekandena i dessa.

Myndighetssamarbete

Man har i anslutning till beredningen av detaljplanelösningen samarbetat med olika instanser inom stadsmiljösektorn och dessutom med följande myndigheter:

- samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)
- vattenförsörjningen vid samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM)
- äldrerådet i Helsingfors
- kultur- och fritidssektorn / stadsmuseet

Myndigheternas ställningstaganden om programmet för deltagande och bedömning samt referensplanen gällde Lyckoparkens historiska värden.

Påpekandena i ställningstagandena har beaktats i planläggningsarbetet så att projektets våningsyta minskades och byggnadsmassan fördelades i flera delar som i fråga om deras skala anpassas till miljön. Nybyggnadens översta våning anvisas i detaljplanebestämmelsen som en indragen våning. Skolbyggnaden har varit föremål för en byggnadshistorisk utredning.

Lyckoparken inkluderades i områdesbegränsningen för programmet för deltagande och bedömning därför att ökningen i trafiken till följd av det planerade byggandet kan förutsätta ändringar i det omgivande trafiknätet. Mängden byggande har minskats i detaljplaneförslaget och trafiken förutsätter därför inga ändringar i gatunätet. Områdesbegränsningen justerades i detaljplaneförslaget och Lyckoparken och de gator som kantar kvarteret har avgränsats utanför projektet.

Åsikter

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet gällde förenlighet med generalplanens mål och kolneutralitetsmålet, en jämlik behandling av invånarna, brister i kommunikationen, grunder för ändring av användningsändamålet, detaljplaneprocessens oberoende samt projektets konsekvenser för trafiken, naturmiljön, den byggda miljön och kulturmiljön. Påpekandena i åsikterna har beaktats i planläggningsarbetet så att projektets omfattning har minskats och de nya delarnas byggnadsmassor har delats upp i mindre byggnadsmassor som anpassar sig bättre till den omgivande stadsbildningen.



Det kom in 48 skriftliga åsikter, varav en var en protestlista undertecknad av totalt 1178 personer.

Detaljplaneförslaget offentligt framlagt

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 29.11.2021–11.1.2022, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen.

Mot detaljplaneförslaget gjordes 39 anmärkningar, av vilka en var en protestlista (undertecknad av totalt 1 815 personer).

Påpekandena i anmärkningarna gällde behovet av att ändra användningsändamålet, projektets skala i förhållande till generalplanen och hur det anpassar sig till omgivningen, ökningen av hyresbostadsbeståndet i området samt konsekvenserna för trafiken och naturmiljön.

Stadsmuseet och HRM gav utlåtanden om detaljplaneförslaget. Påpekandena i stadsmuseets utlåtande gällde ändringen av byggnadens användningsändamål, flygelbyggnadernas kulturhistoriska (den gamla flygeln) och arkitektoniska (den nya flygeln) värden samt det slutna kvarterets olämplighet för området.

HRM yttrade att områdets nätverk är färdigt byggda och att projektet inte påverkar dem.

Helen Elnät Ab och HRT meddelade att de inte har någonting att påpeka.

Åtgärder efter att förslaget hölls offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan anges sammanfattningar av anmärkningarna och myndighetsutlåtandena om detaljplaneförslaget samt bemötandena till de påpekanden som framförts i dessa.

Det som framförts i påpekandena har beaktats med hänsyn till detaljplanens mål och i den mån det är ändamålsenligt.

I förslaget till detaljplan har det gjorts ändringar efter att planen varit offentligt framlagd. För ändringarna redogörs i detalj i detaljplanebeskrivningens sista kapitel.

De har också samlats i bilagan över ändringar (Tehdyt muutokset).

De ändringar som gjorts efter det offentliga framläggandet har diskuterats med berörda parter.

Närmare motivering



15.06.2022

Ärende/8

Detaljplanens konsekvenser och den närmare motiveringen till planen framgår av den bifogade detaljplanebeskrivningen.

Detaljplanens verkställighet

Om stadsfullmäktige godkänner detaljplaneändringen på det sätt som föreslås i förslaget, konstaterar stadsstyrelsen i sitt verkställighetsbeslut följande: Stadsstyrelsen fäster avseende vid att de tillfälliga lokaler för skolorna i Kottby och Forsby organiseras så att elevernas skolresor eller övergångar under skoldagen inte blir orimligt långa. Stadsstyrelsen uppmanar till förhandlingar med Kojamo om att fortsätta använda lokalerna vid Lyckovägen som tillfälliga lokaler tills genomförandet av detaljplaneändringen inleds.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12765 kartta, päivätty 12.4.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12765 selostus, päivätty 12.4.2022, päivitetty Kylk:n 26.4.2022 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti päivätty 29.11.2021, täydennetty 12.4.2022
- 4 Muistutukset
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Havainnekuva, 12.4.2022

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Kaavamuutoshakemus, Onnentie 18
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Metropolia amk 3967 puitesopimus

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Helen Ab
Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens trafik

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext



15.06.2022

Ärende/8

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Förslagstext

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Den som sökt detaljplaneändring

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

De som begärt besked om godkännandet av planen

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

För kännedom

Detaljplaneläggning

Stadsmuseet

Fostrans- och utbildningssektorn

Stadsmiljönämnden

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden

Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 06.06.2022 § 423

HEL 2018-010697 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 25. kaupunginosan (Käpylä) korttelin 25899 tontin 18 asemakaavan muutoksen 12.4.2022 päivätyn piirustuksen nro 12765 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Käsittely

06.06.2022 Esittelijän ehdotuksesta poiketen



15.06.2022

Ärende/8

Vastaehdotus:

Reetta Vanhanen: Lisätään perusteluihin uusi väliotsikko ja kappale 31:

"Kaavaratkaisun täytäntöönpano

Jos kaupunginvaltuuston hyväksyy asemankaavan muutoksen esitetyllä tavalla, kaupunginhallitus täytäntöönpanopäätöksessään toteaa seuraavaa:

Kaupunginhallitus kiinnittää huomiota siihen, että Käpylän ja Koskelan alueen koulujen väistötilakysymykset tulee ratkaista sellaisella tavalla, etteivät oppilaiden koulumatkat tai koulupäivän aikaiset siirtymät muodostu kohtuuttoman pitkiksi. Kaupunginhallitus kehoittaa käymään neuvotteluita Kojamon kanssa Onnentien tilojen väistötilakäytön jatkamiseksi kunnes asemakaavamuutoksen toteuttaminen alkaa."

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti Reetta Vanhasen vastaehdotuksen mukaisesti muutetun ehdotuksen.

Hylkäysehdotus:

Jussi Halla-aho: Kaupunginhallitus hylkää esityksen.

Esitetyllä kaavamuutoksella on merkittäviä kielteisiä vaikutuksia kaupunkikuvaan, liikennejärjestelyihin sekä alueen sosiaaliseen rakentamiseen.

Jussi Halla-ahon hylkäysehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Jussi Halla-aho jätti eriävän mielipiteen, joka oli perusteluiltaan saman sisältöinen kuin hylkäysehdotus.

30.05.2022 Pöydälle

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 26.04.2022 § 244

HEL 2018-010697 T 10 03 03

Hankennumero 0824_7

Esitys



15.06.2022

Ärende/8

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 12.4.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12765 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 25. kaupunginosan (Käpylä) korttelin 25899 tonttia 18.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Käsittely

26.04.2022 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli johtava arkkitehti Eeva Pirhonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

12.04.2022 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Eeva Pirhonen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37319
eeva.pirhonen(a)hel.fi

Jouko Kunnas, arkkitehti, puhelin: 310 37070
jouko.kunnas(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Inka Lappalainen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 21344
inka.lappalainen(a)hel.fi

Mia Kajan, erityisasiantuntija (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit), puhelin: 310 15820

mia.kajan(a)hel.fi



Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 11.1.2022

HEL 2018-010697 T 10 03 03

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala / Maankäyttö ja kaupunkirakenne / Asemakaavoitus on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Onnentie 18 koskevasta ja 29.11.2021 päivätystä asemakaavan muutoksen ehdotuksesta. Perustehtävänsä mukaisesti kaupunginmuseo tarkastelee hanketta rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Asemakaavan muutos koskee Käpylän kaupunginosan, korttelin 25899 tonttia 18 osoitteessa Onnentie 18. Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa mukana olleet Onnenpuisto ja viereiset kaualueet on jätetty pois suunnittelualueesta. Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa tontilla sijaitsevan nykyisen opetusrakennuksen muuttaminen asumiskäyttöön. Onnentien puoleinen, korkein osa koulurakennuksesta on tarkoitus säilyttää ja koulun pohjoisen puoleinen siipi sekä laboratoriosiipi korvata uudisrakentamisella. Asemakaavaehdotuksen selostuksen mukaan suunnittelussa otetaan huomioon rakennuksen sijainti kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä. Muutoksen katsotaan myös parantavan kaupunkikuvallisesti merkittävän rakennuksen säilymistä mahdollistamalla rakennukseen uutta käyttöä. Asemakaavan laatimisen yhteydessä tutkitaan myös alueen kävely-yhteyksien parantamista.

Esillä olevassa asemakaavan muutoksen ehdotuksessa suunnittelualaue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Olemassa olevan koulurakennuksen Onnentien puoleinen siipi on merkitty säilyväksi ja suojeltavaksi merkinnällä sr-3: ”Kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus, jonka ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa.” Tällä osalla rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on neljä. Säilytettävän osan lisäksi tontille on osoitettu neljä saman suuruista uutta rakennusala, kaksi tontin Kuutamotien puoleiselle osalle ja tien suuntaisesti ja yksi tontin etelä- ja pohjoisreunalle. Näillä rakennusaloilla rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on pihan puolella kolme ja tontin ulkoreunojen puolella kaksi, mutta tälle osalle on merkitty terassin rakennusala. Rakennusalojen keskelle jäävän tilan kohdalla on merkintä ma: ”Maanalainen tila, sijainti ohjeellinen.” Rakennusalojen ja tontin reunojen välinen alue on ohjeelliselle ajoyhteydelle osoitettuja alueita lukuun ottamatta merkitty istutettavaksi alueen osaksi ja länsikulmassa istutettavaksi alueen osaksi, jolla sijaitsee rauhoitettu puuryhmä. Rakentami-



sesta ja kaupunkikuvasta määrätään seuraavaa: "Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa sisäpihan puoleisten ulkoseinien eteen rakentaa avoimia luhtikäytäviä rakennusalan tätä rajoittamatta. Rakennusten julkisivujen on oltava paikalla muurattuja ja rapattuja tai puuverhottuja pystysuuntaisin laudoin. Eri rakennuksissa tulee käyttää toisistaan poikkeavia päävärejä. Sävyinä tulee käyttää maavärejä. Valkoista väriä ei sallita. Rakennuksissa on oltava harja- tai pulpettikatto. Kattokulman on oltava enintään 30°. Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa vesikaton sisäpuolelle. Parvekkeiden tulee olla ranskalaisia parvekkeita, jotka voivat ulottua enintään 0,5 m rakennusalan ja julkisivun ulkopuolelle. Parvekkeiden tulee olla mahdollisimman huomaamattomia ja varustettuja rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvin teräspinnakaitein. Jätetila tulee sijoittaa asuinrakennukseen. sr-3-merkinnällä osoitetulla rakennusalalla saa kaikissa kerroksissa rakentaa porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja valoisuutta." Pihosta ja ulkoalueista määrätään mm. "Pihakansi tulee rakentaa ja istuttaa viihtyisäksi leikki- ja oleskelualueeksi. Pihakannella kasvualustan tulee olla riittävä monipuoliselle kasvilajistolle ja se tulee muotoilla korkeudeltaan vaihtelevaksi. Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, oleskeluun tai pysäköintiin, on istutettava alueelle luonteenomaisella tavalla. Piha-alueilla puusto ja muut istutukset on säilytettävä ja tarvittaessa uusittava siten, että alueen vehreä ominaisluonne säilyy. Pihan pintamateriaaleina tulee suosia nurmi-, kivituhka- ja sorapintaa. pieniä alueita voi kivetä luonnonkivellä tai betonilaatoilla. sr-3-merkinnällä osoitetun rakennuksen viereen ei saa rakentaa terasseja." Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema on myös määrätty uudisrakennuksissa puoli metriä matalammaksi kuin suojellussa rakennuksessa. Esillä olevassa ehdotuksessa rakennusoikeutta ei myöskään ole lisätty, vaan rakennusoikeus pysyy määrältään olemassa olevan koulurakennuksen mukaisena siten, että 2 360 k-m² sijoittuisi säilytettävään koulurakennukseen ja 1 980 k-m² purettavia osia korvaaviin uudisrakennuksiin.

Edellä mainittuun viitaten kaupunginmuseo toteaa, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheeseen nähden suunnitelmaa on kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta parannettu. Esillä oleva asemakaavan muutoksen ehdotus mahdollistaisi vähemmän uudisrakentamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa esillä olleeseen luonnosuunnitelmaan verrattuna. Uudisrakentaminen on mahdollistettu korkeintaan kolmikerroksisena ja periaatteessa neljänä erillisenä rakennuksena, joita koskien on esitetty erilaisia alueen ilmeeseen sopeuttavia määräyksiä. Lisäksi olevan koulurakennuksen Onnentien puoleiselle osalle on esitetty suojelumääräys ja istutettavia alueen osia on



määrätty reunustamaan rakennuksia. Kuitenkin pihan puolelle mahdollistettavien luhtikäytävien myötä uudisrakennukset yhdessä säilytettävän rakennuksen osan kanssa muodostaisivat aiemman luonnossuunnitelman tapaan käytännössä umpikorttelin, mikä on ratkaisuna alueelle täysin vieras.

Suunnitelmaan tehdyistä parannuksista huolimatta kaupunginmuseo toistaa asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa antamansa lausunnon mukaisesti, että arkkitehti Uno Mobergin suunnitelmien mukaan vuosina 1941-1942 rakennetulla ja vuonna 1958 laajennetulla ja edelleen Arkkitehdit LPV Oy:n vuosina 1990-1991 laatimien suunnitelmien mukaan laajennetulla Onnentie 18 koulurakennuksella on kulttuurihistoriallisia arvoja osana Helsingin yksityisten oppikoulujen verkostoa ja Käpylän koulujen rakentamisen ja muutosten historiaa, ei siis pelkästään kaupunkikuvallisia arvoja. Arkkitehtuuriltaan se edustaa eri rakentamisvaiheilleen ominaista ja harkituin detaljein viimeistelyä yleistä rakennusta. Esillä olevan suunnitelman mukaan rakennuksen varhaisinta vaihetta edustava luokkasiipi ja toisaalta nuorinta kerrostumaa edustava, tavallisia luokkahuoneita avarampia laboratoriotiloja sisältävä siipi purettaisiin kuitenkin kokonaan. Koulun olevista tiloista säilyisi mahdollisesti yksi alkuperäinen porrashuone. Rakennuksen käyttö aluetta yhdistävänä, kokoavana opetuksen paikkana on keskeinen osa sen ominaisluonnetta ja rakennuksen merkitystä osana Tavaskallion asuinalueella ja maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Mikäli koulurakennus muutetaan asuinkäyttöön, sen ominaisluonne muuttuu väistämättä yksityiseksi, mikä puolestaan heijastuu monin tavoin ympäristöönsä.

Edelleen kaupunginmuseo toteaa, että on tärkeää, että rakennuksille etsitään ja löydetään uusia käyttäjiä. Vaikka rakennuksen käyttöä ei varsinaisesti voikaan suojella, rakennus ja sen ominaisluonne antavat luontevat reunaehdot uutta käyttötarkoitusta suunniteltaessa. Esillä olevan hankkeen ja kaavasunnitelman mukaisessa tilanteessa, jossa olevaa rakennusta purettaisiin lähes puolet ja säilytettäväksi ja suojeltavaksi esitetyn osan kaikki sisätilat ja myös ulkoasu joudutaan mokkaamaan ja monelta osin rakentamaan uusiksi, uuden käytön soveltuvuus rakennukseen ja myös suojelumääräyksen yhteen sovittamisen mahdollisuus vaikuttaa hyvin ongelmalliselta. Edellä mainittuun viitaten kaupunginmuseo ei osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa pitänyt eikä edelleenkaan katso esillä olevan asemakaavan muutoksen lähtökohtia ja tavoitteita Onnentie 18 koulurakennuksen tontilla kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta onnistuneena. Mikäli koulurakennukselle on tarpeen etsiä uutta käyttöä, olevaan tilarakenteeseen ja sisätiloihin sopeutuva käyttötarkoitus ja toiminta antaisivat myös paremmat edellytykset säilyttää rakennuksen ominaisluonne ja rakennuksen asema ja merkitys osana ympäröivää suojeltua pientaloaluetta.



15.06.2022

Käpylän, Koskelan ja Oulunkylän alueella olevassa haastavassa koulu- ja päiväkotitilojen tilanteessa kaupunginmuseo ei myöskään näe järkevänä tälläkin hetkellä varhaiskasvatuksen käytössä olevan koulurakennuksen osittaista purkamista ja YO-tontin muuttamista asumiselle.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 13.3.2020

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: 310 36501
anne.salminen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 25.11.2021 § 57

HEL 2018-010697 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12765 pohjakartan kaupunginosassa 25 Käpylä. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12765
Kaupunginosa: 25 Käpylä
Kartoituksen työnumero: 48/2021
Pohjakartta valmistunut: 24.11.2021
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883



15.06.2022

Ärende/8

timo.tolkki(a)hel.fi