



§ 74

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Länsi-Käpylän tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12350)

HEL 2011-001280 T 10 03 03

Hankenumero 0816_1

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 13.9.2016 päivätyn ja 5.9.2017 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12350 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 25. kaupunginosan (Käpylä) kortteleita 860, 861, 862, 865, 867, 868, 869, 870, 873, 874 ja 876 sekä katu- ja puistoalueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, 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.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Marjaana Yläjääski, arkkitehti, puhelin: 310 37045
marjaana.ylajaaski(a)hel.fi
Janne Prokkola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta (2)
- 2 Ilmakuva (2)
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12350 kartta, päivätty 13.9.2016,

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus

Tilinro

Alv.nro



05.09.2017

- 4 muutettu 5.9.2017
Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12350 selostus, päivätty
13.9.2016, muutettu 5.9.2017
- 5 Havainnekuva, 29.8.2017
- 6 Tilastotiedot, 29.8.2017
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 13.9.2016, täydennetty 29.8.2017 ja asukastilaisuuden 15.9.2005 muistio
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee Länsi-Käpylän puutaloaluetta, joka sijaitsee pääradan varrella Käpylässä Koskelantien, Mäkelänkadun ja Louhenpuiston rajaamalla alueella. Kaavaratkaisu turvaa alueen kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaan rakennuskannan ja ympäristön säilymisen ja mahdollistaa alueen arvoihin sopivan täydennysrakentamisen. Tavoitteena on suojella Länsi-Käpylän alueen rakennukset, pihat ja puistot osana Käpylän puutaloalueiden arvokasta kokonaisuutta sekä mahdollistaa ympäristön arvot huomioon ottava lisärakentaminen alueella.

Suojelumerkityille asuinrakennuksille ei ole kaavaan merkitty rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä. Asuintilojen tulee ensisijaisesti laajentua olemassa olevan rakennusvolyymien sisällä kellarin ja ullakon tiloja hyödyntäen. Lisäksi erillispientaloihin voi rakentaa uuden kuistin. Alueen lisärakentaminen kohdentuu pääasiassa entistä suurempiin talousrakennuksiin, joihin voi rakentaa myös asumista.

Uutta asuinkerrosalaa voidaan rakentaa noin 5 500 k-m². Uusia talousrakennuksen rakennusalalle rakennettavia pieniä asuntoja voi alueelle



rakentua noin 110 kappaletta. Alueiden käyttö ja luonne eivät oleellisesti kaavan myötä muutu.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että yhtenäisen ja vehreän pientaloalueen kulttuurihistoriallisesti merkittävät ominaispiirteet säilyvät. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa joustavasti erilaisia asumisen tarpeiden tuottamia muutoksia pientalotonteilla.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Asemakaavan muutosehdotus nro 12350 on laadittu kaupunginhallituksen (9.6.2008) kehotuksen mukaisesti siten, että alueen maltillinen lisärakentaminen on mahdollista.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Länsi-Käpylän puutaloalue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Käpylän puutaloalueet ja Käärmetalo). Alue muodostaa kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti poikkeuksellisen, hyvin säilyneen ja merkittävän kokonaisuuden.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1937–1953) ja niiden mukaan puutaloalueen alueelle rakennusaloille saa rakentaa kaksikerroksisia rakennuksia. Rakennuksiin ei saa sijoittua liikehuoneita. Kerrostalotonteille saa rakentaa kolmikerroksiset rakennukset.

Helsingin kaupunki omistaa maan. Tontit on vuokrattu pitkäaikaisin maanvuokrasopimuksin. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu tuloja lisärakentamisen korottaessa alueen tonttivuokria.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 21.10.–21.11.2016

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 13.9.2016 ja lautakunta päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.



Kaavaehdotuksesta tehtiin 12 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella on saapunut 7 kirjettä. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat AO/s korttelialueelle sallittuun asuntojen määrään tontilla, talousrakennusten kerrosalamääriin ja niiden rakennusalojen ohjaavuuteen, sijaintiin ja määrään tonteilla, talousrakennusten korkeuden rajoittamiseen, joidenkin tonttien A/s merkinnän perusteisiin, AO/s korttelialueiden suurimpaan sallittuun kerroslukumäärään sekä joidenkin kuis-tien huomioimiseen kaavassa. Kirjeissä esitetyt huomautukset kohdistuivat talousrakennuksen rakennusalalle varastokäyttöön varattavan määräyksen tarpeellisuuteen, AO/s korttelialueella sallittuun asuntojen määrään tontilla, talousrakennusten maksimikorkeuteen ja sijoittumiseen, talousrakennusryppäiden teknisiin haasteisiin, Kimmontien varren A/s korttelialueen merkintään sekä näille tonteille esitettyihin talousrakennuksiin, kaavaratkaisun yhdenvertaisuuteen ja ratkaisun aiheuttamiin haittoihin joillekin kiinteistöille, kaavamerkintöjen suhteeseen uusiin tontinvuokrasopimuksiin sekä tonttivuokran määrätymisperusteisiin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat talousrakentamisen määrään, sijoitteluun ja rakennusalan sitovuuteen, maanvuokran tarkistamiseen ja rakennuslupamenettelyyn sekä rakennusoikeuksien merkitsemiseen, korjauskortteihin, talousrakennusten muodostamien kokonaisuuksien kokoon ja talousrakennusten korkeuteen sekä piha-alueiden maaston muokkaamiseen, saavutettavuuteen hälytysajoneuvolla, AO/s korttelialueelle sallittuun asuinhuoneistojen lukumäärään, olemassa olevien talousrakennusten asemaan, ullakko- ja kellaritilojen käyttöön ottoon asuintiloina, rakennusosien kierrättämiseen, lapeikkunoiden kieltämiseen, Louhenpuiston merkitsemiseen aluesuojelumerkinnällä ja varaukseen paperin kierrätyspisteelle.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kaupunginmuseo
- kiinteistövirasto
- varhaiskasvatusvirasto
- pelastuslautakunta
- rakennuslautakunta
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristölautakunta



Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeistä ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen kirjeitse. Palautekirjeitä saatiin yhteensä 3 kappaletta.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Marjaana Yläjääski, arkkitehti, puhelin: 310 37045
marjaana.ylajaaski(a)hel.fi
Janne Prokkola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta (2)
- 2 Ilmakuva (2)
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12350 kartta, päivätty 13.9.2016, muutettu 29.8.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12350 selostus, päivätty 13.9.2016, muutettu 29.8.2017
- 5 Havainnekuva, 29.8.2017
- 6 Tilastotiedot, 29.8.2017
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 13.9.2016, täydennetty 29.8.2017 ja asukastilaisuuden 15.9.2005 muistio
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset
- 2 Kirjeet

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus

Tilinro

Alv.nro



05.09.2017

Asia/3

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 29.08.2017 § 61

HEL 2011-001280 T 10 03 03

Hankenumero 0816_1

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

29.08.2017 Pöydälle

Asian aikana asiantuntijana kuultavana oli arkkitehti Marjaana Yläjääs-ki. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Risto Rautava: Pyydän asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Marjaana Yläjääs-ki, arkkitehti, puhelin: 310 37045
marjaana.ylajaaski(a)hel.fi
Janne Prokkola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus

Tilinro

Alv.nro



05.09.2017

Asia/3

Ympäristölautakunta 22.11.2016 § 350

HEL 2011-001280 T 10 03 03

Lausunto

Ympäristölautakunta pitää tärkeänä, että alueen kokonaisuus huomioi-
den selvitetään mahdollisuus jatkotyössä merkitä myös Louhenpuisto
aluesuojelumerkinnällä. Muuten lautakunnalla ei ole huomautettavaa
asemakaavaehdotuksesta.

Käsittely

22.11.2016 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Leo Stranius: Muutetaan lausunto muotoon:

Ympäristölautakunta pitää tärkeänä, että alueen kokonaisuus huomioi-
den selvitetään mahdollisuus jatkotyössä merkitä myös Louhenpuisto
aluesuojelumerkinnällä. Muuten lautakunnalla ei ole huomautettavaa
asemakaavaehdotuksesta.

Kannattaja: Sirpa Norvio

Ympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä vastaehdotuksen.

01.11.2016 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 32080
juha.korhonen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 22.11.2016

HEL 2011-001280 T 10 03 03

Kiinteistövirasto antaa seuraavan lausunnon kaupunkisuunnittelulauta-
kunnalle Länsi-Käpylän alueen asemakaavan muutosehdotuksesta
(12350):

Kaavaehdotus ja maanomistus

Asemakaavan muutosehdotus koskee Länsi-Käpylän puutaloaluetta,
joka on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäris-

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus

Tilinro

Alv.nro



töä. Ehdotuksen keskeisenä tavoitteena on suojella Länsi-Käpylän alueen rakennukset, pihat ja puistot osana Käpylän puutaloalueiden arvokasta kokonaisuutta sekä mahdollistaa ympäristön arvon huomioon otettava lisärakentaminen alueella. Alueiden käyttö ja luonne eivät oleellisesti kaavan myötä muutu.

Länsi-Käpylän kaava-alue on kokonaisuudessaan Helsingin kaupungin omistuksessa. Tontit on vuokrattu pitkäaikaisin maanvuokrasopimuksin, joista noin 80 % päättyy vuonna 2020.

Suojelumerkityt asuinrakennukset

Suurin osa olemassa olevista rakennuksista (121 puutaloa ja 2 kerrostaloa) suojellaan ja se vaikuttaa esimerkiksi korjaustöiden tekemiseen. Kaikki AK/s korttelialueen kerrostalot ja A/s korttelialueilla sijaitsevat asuinrakennukset on suojeltu sr-2 -merkinnöin sekä AO/s korttelialueilla sijaitsevat asuinrakennukset on pääosin suojeltu sr-2 -ja sr-3 -merkinnöin.

Suojelumerkittyjen asuinrakennusten asuintilojen tulee ensisijaisesti laajentua olemassa olevan rakennusvolyymin sisällä kellarin ja ullakon tiloja hyödyntäen, eikä näille rakennuksille ole kaavan merkitty rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä. Lisäksi erillispientaloihin voi rakentaa uuden kuistin.

Pienet asuinrakennukset

Asemakaavalla mahdollistetaan pienimpien asuinrakennusten laajentaminen pohjapinta-alaltaan 100 k-m² kokoisiksi, mikäli laajennus on mahdollista toteuttaa rakennuksen ominaispiirteisiin ja kaupunkikuvaan hyvin soveltuvalla tavalla sekä lähiympäristön suojeluarvot huomioon ottaen. Kaikille pienille rakennuksille ei kuitenkaan ole löytynyt laajentamissuuntaa, jolloin näille tonteille on vastaavasti osoitettu enemmän talousrakentamisoikeutta.

Lisärakentaminen kohdistuu pääasiassa talousrakennuksiin

Asemakaavan muutosehdotuksessa alueen lisärakentaminen kohdistuu pääasiassa entistä suurempiin talousrakennuksiin, joihin voi rakentaa myös asumista. Asemakaavaehdotus mahdollistaa lisärakentamisen jo rakennetuilla tonteilla, mutta lisärakentamista ei tarvitse toteuttaa palvelemaan asuinkäyttöä.

Tonteille on osoitettu harkinnan mukaan 30 – 60 k-m² rakennusoikeutta talousrakennuksille rakennusta kohden. Suurimmalla osalla talousrakennuksista sallittu kerrosala on vain 40 k-m², jolloin asunnoiksi raken-



nettaessakaan energiamääräykset eivät niitä nykylainsäädännön mukaan koske.

Talusrakennukseen saa sijoittaa asuntotilaa, aputilaa tai ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työtilaa niin, että vähintään 10 k-m² talusrakennuksesta tulee varata varastokäyttöön tai vastaava varastotila tulee osoittaa asuinrakennuksesta. Talusrakennuksessa sijaitsevan asunnon kerrosala ei vaikuta tontille sallittuun autopaikkamäärään, joka on AO/s alueella yksi autopaikka asuntoa kohden ja A/s alueella 1 ap/125 m².

Kiinteistövirasto pitää asemakaavaehdotuksen mahdollistamaa lisärakentamismahdollisuutta hyvänä muutoksena. Kaavaratkaisun tavoitteena ollutta asuntotuotannon turvaamista se ei kuitenkaan täytä vähäisyytensä ja vaihtoehtoisen luonteensa vuoksi. Ottaen huomioon tonttien väljyys, esitettyä tehokkaampi tonttien käyttö edesauttaisi vuoden 2016 AM-ohjelman mukaista asuntotuotannon määrän saavuttamista. Kiinteistövirasto ehdottaakin harkitsemaan talusrakennusten vähimmäiskoon kasvattamista 50 k-m², jonka lisäksi saisi toteuttaa kaavaehdotuksen edellyttämän varastotilan.

Talusrakennusten sijoittelu

Asemakaavan muutosehdotuksessa talusrakennukset on pyritty koostamaan tonttien nurkkapisteisiin yhtenäisiksi ryhmiiksi, jotta korttelien vehreiden sisäosien yhtenäiset vihervyöhykkeet eivät katkeaisi.

Kiinteistövirasto pitää sijoitteluratkaisua toteuttajan kannalta vaativana, koska sijoittelu edellyttää sopimista tonttien välisistä rasitteista. Sopiminen rasitteista voi olla haastavaa ja hallinnollisesti raskasta. Näin ollen talusrakennusten sijoittelu asemakaavan muutosehdotuksen osoittamalla tavalla hidastaa kaavan toteuttamista.

Talusrakennusten muuttaminen asumistarkoitukseen ja sen vaikutus maanvuokraan

Kaavamuutosalueen tontit on vuokrattu pitkäaikaisin maanvuokrasopimuksin, joista noin 80 % (105) päättyy vuonna 2020. Maanvuokrasopimusten uusimisen yhteydessä tonteilla sijaitsevien rakennusten käytetyt rakennusoikeudet (k-m²), ts. rakennetut kerrosalat, tarkistuslaskeetaan vanhoista rakennuslupakuvista. Tällöin arvioidaan myös, onko tontilla mahdollisesti sijaitsevassa talusrakennuksessa sellaista tilaa, joka lasketaan mukaan maanvuokran määräytymisen perusteena olevaan kerrosalaan. Nykykäytännön mukaan maanvuokraa peritään lähtökohtaisesti käytetyn rakennusoikeuden, ts. rakennetun kerrosalan, mukaan ja lähtökohtaisesti vain pääkäyttötarkoituksen mukaisista tiloista.



05.09.2017

Asemakaavaehdotus mahdollistaa myös kokonaan uusien talousrakennusten rakentamisen. Talousrakennuksiin saa sijoittaa asuntotilaa, aputilaa tai ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta työtilaa. Pelkällä asemakaavan mahdollistamalla lisärakennusoikeudella ei lähtökohtaisesti ole vaikutusta maanvuokraan, vaan maanvuokraa tarkistetaan vasta lisärakentamisen yhteydessä, kun vuokralainen esittää rakennus/muutospäätökset osana rakennuslupamenettelyä tonttiosaston hyväksyttäväksi.

Kaavoitettavasta lisärakentamisoikeuden määrästä ja rakennusoikeuden merkitseminen kaavaan

Asemakaavan lisätavoitteeksi on kirjattu alueen maltillinen ja suojeluarvot huomioon ottava lisärakentaminen.

Asemakaavaehdotus mahdollistaa sen, että uutta asuinkerrosalaa voidaan rakentaa noin 5 500 k-m². Lisärakentamisen mahdollistaminen toteutetaan pääosin talousrakennusten rakennusaloille ja osin olemassa olevien asuinrakennusten laajennuksin. Uusia talousrakennuksen rakennusalueelle rakennettavia pieniä asuntoja voi parhaimmillaan alueelle rakentua noin 110 kappaletta.

Kiinteistövirasto pitää tärkeänä, että asemakaavaan merkittäisiin rakennusoikeudet tontti- tai rakennusaloittain.

Lopuksi

Kiinteistövirasto puoltaa asemakaavan muutosehdotusta edellyttäen, että edellä esitettyihin huomioihin otetaan kantaa.

Lisätiedot

Minja Mäkelä, avustava lakimies, puhelin: 09 310 76012
minja.makela(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 18.11.2016

HEL 2011-001280 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Länsi-Käpylän puutaloaluetta koskevan asemakaavan muutosehdotuksesta. Kaupunginmuseo on tutustunut 13.9.2016 päivättyyn asemakaavan muutosehdotukseen ja siihen liittyvään materiaaliin. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti rakennetun kult-



05.09.2017

tuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Asemakaavan muutosehdotus koskee Käpylässä Koskelantien, Mäkelänkadun ja Louhenpuiston väliin jäävää Länsi-Käpylän puutaloaluetta. Asemakaavan muutostyö käynnistyi vuonna 2005 kaupungin aloitteesta. Kaupunginhallitus palautti asemakaavan muutoksen uudelleen valmisteluun 9.6.2008 siten, että rakennussuojelun ja rakennusten maltillisen laajentamisen tai lisärakentamisen välinen ristiriita olisi vähäisempi. Samalla edellytettiin rakentamistapaohjeiden tekemistä alueelle.

Asemakaavan muutosalueen voimassa oleva asemakaava perustuu Helsingin asemakaava-arkkitehti Birger Brunilan vuosina 1921-1924 laatimiin Käpylän länsiosan järjestelyehdotuksiin, joiden mukainen tonttijako ja rakennusjärjestys muutettiin vuonna 1937 läntisen Käpylän asemakaavaksi. Nyt esillä olevan asemakaavan muutoksen tavoitteena on Länsi-Käpylän alueen alkuperäisen asemakaavallisen kokonaisuuden ja siihen kuuluvien rakennusten, pihojen ja puistojen säilyttäminen ja suojeleminen osana Käpylän puutaloalueiden arvokasta kokonaisuutta. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa ympäristön arvot huomioon ottava lisärakentaminen alueella.

Alueen arvot

Länsi-Käpylän alue sisältyy Museoviraston inventointiin valtakunnallisesti merkittävistä rakennetuista kulttuuriympäristöistä ja kuuluu kokonaisuuteen nimeltään Käpylän puutaloalueet ja Käärmetalo (RKY 2009). Osana valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita kyseinen kulttuuriympäristöinventointi osaltaan ohjaa alueen kaavoitusta ja käyttöä. RKY-inventoinnissa Käpylän puutaloalueiden ja Käärmetalon kokonaisuuden todetaan olevan keskeisiä kohteita suomalaisen sosiaalisen asuntotuotannon, asuinalueiden asemakaavoituksen ja asuntosuunnittelun sekä –rakentamisen historiassa. Länsi-Käpylästä on asemakaavatyön laatimisen tueksi tehty Ympäristöhistoriaselvitys (Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy 2014). Kyseisessä selvityksessä nostetaan Länsi-Käpylän vaalittaviksi ominaispiirteiksi erityisesti seuraavat seikat: alueen yhtenäinen kaupunkikuva, tonttien tyypillinen jäsentely, 1920-luvun arkkitehtuurin ominaispiirteet, puutarhakaupunki-ihanteita noudattavat vehreät tontit ja alueen säilyneisyys. Nyt esillä olevalla asemakaavan muutosehdotuksella ja siihen liittyvillä korjaustapaohjeilla pyritään vastaamaan näihin vaalimistavoitteisiin.

Rakennukset

Asemakaava-alueen rakennuskanta muodostuu 126 puutalosta talousrakennuksineen ja kahdesta alueella sijaitsevasta asuinkerrostalosta. Kaavaehdotuksessa rakennukset sijaitsevat joko erillispientalojen kort-

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus**Tilinro**

Alv.nro



telialueella AO/s, asuinrakennusten korttelialueella A/s, asuinkerrosta-
lojen korttelialueella AK/s tai yleisten rakennusten korttelialueella Y/s,
joilla kaikilla rakennukset pihapiireineen ja ympäristöineen säilytetään.
Kaavaehdotuksessa esitetään suojelumerkintää kaikkiaan 127 raken-
nukselle, joista neljä on talousrakennuksia. Suojelumerkintöjä on kaksi;
sr-2 ja sr-3. Suurin osa rakennuksista esitetään suojeltavaksi merkin-
nällä sr-2 ja merkinnän sr-3 ovat saaneet kohteet, joissa on ympäristö-
historiallisen selvityksen mukaan tehty rakennuksen ulkoasuun arvoa
vähentävästi vaikuttavia muutoksia. Viisi asuinrakennusta, jotka ovat
uudisrakennuksia tai joissa on tehty uudisrakentamista vastaavia muu-
toksia, ovat jääneet kokonaan vaille suojelumerkintää. Rakennuskoh-
taisten suojelumääräysten erovaisuuksista huolimatta tavoitteena on
ensisijaisesti talojen alkuperäisten rakenteiden, rakennusosien ja yksi-
tyiskohtien sekä materiaalien ja ominaispiirteiden säilyttäminen ja tarvit-
taessa uudistaminen alkuperäisiin ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla
tavalla. Rakennusten arkkitehtuuri on luonteeltaan pelkistettyä, aksiaa-
lista ja osin symmetristä, jossa mittasuhteet ja materiaalit ovat keskei-
siä tekijöitä. Harkitut yksityiskohtat ovat korostuneen merkityksellisiä,
etenkin kohteissa, joissa detaljointi on erityisen hienostunutta. Juuri
näiden rakennusten arkkitehtuurin ominaispiirteiden säilyminen ja vah-
vistuminen pyritään varmistamaan rakennuskohtaisilla suojelumääräyk-
sillä, joita selventämään ja tukemaan on laadittu myös korjaustapaoh-
jeet. Kaupunginmuseo kuitenkin toteaa, että Länsi-Käpylän kaavase-
lostuksen liitteenä olevat korjauskortit vaikuttavat vielä osittain keske-
neräisiltä ja niitä tulee työstää ennen korjaustapaohjeiden hyväksymis-
tä.

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan asemakaavaehdotuksen mu-
kainen tavoite säilyttää suojeltavien asuinrakennusten katujulkisivu
mahdollisimman koskemattomana on alueen ominaisluonteen ja kau-
punkikuvan vaalimisen kannalta keskeistä. Asuintilojen tulisi ensisijai-
sesti laajentua olemassa olevan rakennusvolyymin sisällä, kellarin ja
ullakon tiloja hyödyntäen. Ratkaisu on luonteva, mutta asettaa muutok-
sille erityisiä rakenteellisia ja rakennusfysikaalisia haasteita, jotka tulee
tiedostaa. Ullakon tilojen hyödyntämisestä huolimatta mahdollisimman
eheät katonlappet ovat olennaisen tärkeä piirre, jota pyritään säilyttä-
mään kieltämällä lapeikkunat ja rajoittamalla kattolyhtyjen kokoa vähäi-
seksi. Määräyksen mukaan asuntoa kohden saisi myös rakentaa yhden
pienen yksikerroksisen, rakennusalan ulkopuolelle sijoitettavan kuistin,
mikäli kuisti on mahdollista toteuttaa rakennuksen ominaispiirteisiin so-
pivalla tavalla. Kuisti tulisi sijoittaa ensisijaisesti pihan puoleiselle tontin
osalle. Joissakin rakennuksissa rakennusala on osoitettu olemassa ole-
vaa rakennusta laajemmin, lähinnä pihan puolelle. Tämä laajentamis-
mahdollisuus voi johtaa arvokkaiden alkuperäisten rakennusosien tai
rakenteiden purkamiseen ja muuttaa rakennuksen mittasuhteita, vaikka



asemakaavamääräyksessä onkin annettu yleismääräys asuinrakennusten lisärakentamisen ilmettä ja materiaaleja koskien. Olemassa olevien asuinrakennusten vaalimistavoitteiden näkökulmasta erikseen osoitettu lisärakennuksen rakennusala on siten perusteltu, mikäli lisärakentamisoikeutta alueelle halutaan.

Lisärakentaminen

Lisärakentamisoikeutta suojeltavaksi esitettyjen asuinrakennusten osalla on esitetty sijoitettavaksi ennen kaikkea talousrakennuksiin, joita tontille saa sijoittaa päärakennuksesta riippuen 30-90 m². Talousrakennusten sijoittelussa on pyritty noudattamaan alueen alkuperäiselle kaavalliselle ratkaisulle ominaista sijoitustapaa, jossa talousrakennukset sijoittuvat tontin takaosaan. Tällä ratkaisulla uusia rakennuksia ei sijoitu katutilaa reunustamaan tai suoraan katunäkymään, mitä kaupunginmuseo pitää alueen kokonaisilmeen säilyttämisen näkökulmasta tärkeänä linjauksena. Useiden, jopa neljän talousrakennuksen muodostaman kokonaisuuden sijoittuminen tonttien takaosaan ja risteyskohtaan, kortteleiden keskiosiin saattaa kuitenkin johtaa kooltaan asuinrakennusten kanssa kilpailevaan rakennuskokonaisuuteen, joka nousee esiin myös alueelle tärkeissä pitkissä näkymissä ja vähentää kokonaisuuden vehreyttä. Toisiinsa kiinni, mutta mahdollisesti eri aikaan ja eri rakennuttajien toimesta rakennettavien talousrakennusten toteuttaminen hallituksi kokonaisuudeksi asettaa siten suuret haasteet. Uusien talousrakennusten tulee määräyksen mukaan olla yksikerroksinen, mittakaavaltaan ja ulkoasultaan ympäristöönsä sopiva ja rakennuksessa tulee käyttää alkuperäisen talousrakennuksen muotokieltä, materiaaleja, värejä ja rakentamistapaa. Rakennuksen suurinta sallittua korkeutta ei ole määriteltä. Tästä johtuen kaupunginmuseo pitäisi hyvänä, että määräykseen lisättäisiin, että talousrakennuksen tulee jäädä selvästi päärakennukselle alisteiseksi myös korkeudeltaan.

Piha-alueet ja ympäristö

Länsi-Käpylän ominaisuutteen kannalta erityisen merkityksellisiä ovat vehreät tontit ja piha-alueet, joiden jäsentelyssä on noudatettu alueen kokonaisilmettä muovaavia periaatteita. Pienten etupihojen lisäksi myös syvien tonttien sisäosat ja niiden kasvillisuus ovat olennaisen tärkeä tekijä alueen kokonaisuutta ajatellen. Piha-alueita koskien on kaavaehdotuksessa useita määräyksiä, joilla pyritään varmistamaan alueen kasvillisuuden ja sen luoman ominaisuutteen sekä alkuperäisten pihamuurien ja -rakenteiden säilyminen. Myös aluetta koskevat aitamismääräykset ja materiaaleihin liittyvät määräykset ovat tärkeät paitsi katutilojen myös pihojen ja tonttien sisäosien ilmeen säilyttämisen näkökulmasta. Mikäli uuteen talousrakennukseen sijoitetaan erillinen asunto, on erityisen tärkeää, ettei piha-aluetta saa jakaa aidalla osiin,



vaan pihan tulee säilyä eheänä kokonaisuutena. Maaston voimakkaat korkeuserot ja puutarhojen kasvillisuuden välistä paikoin hyvinkin jyrkinä kohoavat luonnonkalliot ovat alueelle ominaisia. Piha-alueita koskevissa määräyksissä olisikin hyvä todeta, että maaston muokkaaminen ja louhiminen on minimoitava. Rauninkallion ja Ilmattarenkallion säilyttäminen kallioisina puistoina liittyy siten olennaisesti alueen alkuperäisen topografian ja kaavallisen ratkaisun vaalimiseen. Myös alkuperäisessä kaavallisessa ratkaisussa puistoalueeksi tarkoitettulla ja vuodesta 1952 leikkipuistona leikkipuistorakennuksineen palvelleella Kimmonpuistolla on paitsi kaupunkitilaan liittyviä myös historiallisia arvoja, jotka on otettu huomioon kaavamääräyksessä.

Kaupunginmuseon kanta

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan Länsi-Käpylän esillä olevaa asemakaavan muutosehdotusta on laadittu alueen ominaisluonnetta kunnioittaen ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttäminen keskeisenä tavoitteena. Alueen säilyttämisen ja täydennysrakentamisen yhdistäminen on haastava ratkaistava, jolle esitetty kaavallinen ratkaisu antaa hyvät reunaehdot, mutta paljon jää alueen arvoja ymmärtävän rakentajan sekä taitavan suunnittelun ja valvonnan varaan. Edellä mainituin huomautuksin kaupunginmuseo puoltaa Länsi-Käpylän asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä ja katsoo sen riittävällä tavalla turvaavan alueen puutarhakaupunki-ideologiaan perustuvan 1920-luvun työväestön omakotirakentamiseen perustuvan, myös valtakunnallisesti merkittävänä arvotetun kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden säilymisen.

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: +358931036501
anne.salminen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 08.11.2016 § 425

HEL 2011-001280 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos koskee Länsi-Käpylän puutaloaluetta. Kaavaratkaisu turvaa alueen kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaan rakennuskannan ja ympäristön säilymisen ja mahdollistaa alueen arvoihin sopivan täydennysrakentamisen.



05.09.2017

Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen nro 12350. Asemakaavan muutosehdotuksesta ei aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440
petri.arponen(a)hel.fi
Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38977
heikki.takainen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 01.11.2016 § 121

HEL 2011-001280 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Länsi-Käpylän asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12350:

Alueella tulee varmistaa rakennusten saavutettavuus hälytysajoneuvoilla.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Kimmo Kartano, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 0403514306
kimmo.kartano(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.09.2016 § 277

HEL 2011-001280 T 10 03 03

Ksv 0816_1, karttaruutu 667496

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- asettaa 13.9.2016 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12350 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 25. kaupunginosan (Käpylä) kortteleita 860, 861, 862, 865, 867, 868, 869, 870, 873, 874 ja 876 sekä katu- ja puistoalueita



- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielpiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla: kohdassa Pää-töksenteko

www.hel.fi/ksv

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- merkitä tiedoksi laaditut korjauskortit, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12350 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

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
Aleksi Räisänen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37229
aleksi.raisanen(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi