



§ 236

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Onnentie 18:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12765)

HEL 2018-010697 T 10 03 03

Hankenumero 0824_7

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat johtava arkkitehti Eeva Pirhonen ja arkkitehti Jouko Kunnas. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Mia Haglund: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Mia Haglundin ehdotuksesta.

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12765 kartta, päivätty 12.4.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12765 selostus, päivätty 12.4.2022
- 5 Havainnekuva, 12.4.2022
- 6 Tilastotiedot



12.04.2022

Asia/5

- 7 Tehdyt muutokset
8 Vuorovaikutusraportti päivätty 29.11.2021, täydennetty 12.4.2022
9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

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

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloaikana 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.

Esittelijän perustelut

Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutos koskee Kojamo Oyj:n kaupungilta ostamaa entistä Metropolian tonttia ja kiinteistöä, joka sijaitsee Käpylässä kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla Onnenpuiston laidassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen ja alkuperäisestä käytöstään poistuneen koulurakennuksen muuttamisen asuinkäyttöön.

Tontin kerrosalan määrä 4 340 k-m² ja tonttitehokkuus 1,06 pysyvät ennallaan. Kerrosala on kokonaisuudessaan asuinkerrosalaa ja siitä 2 360 k-m² sijoittuu säilytettävään ja suojeltavaan rakennuksen osaan. Heikoimmin asuinkäyttöön soveltuvat pihasiivet (1 980 k-m²) korvataan uudisrakennuksilla, mikä mahdollistaa pysäköinnin sijoittamisen piha-



kannen alaiseen halliin. Alueelle suunnitellaan uusia asuntoja noin 100 uudelle asukkaalle.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että vanhan koulurakennuksen kaupunkikuvallisesti merkittävin osa säilyy kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaan Onnenpuiston päätteellä. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan uusien asuntojen rakentaminen arvostetulle alueelle, hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden äärelle, kaupunkistrategian ja yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Hankkeesta on saatu runsaasti palautetta, joka on kohdistunut osin aiemmin tehtyyn kiinteistökauppaan ja osin kaavaratkaisuun sekä käyttötarkoituksen muuttamiseen. Suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota uudisrakennettavien osien sopeuttamiseen arvoympäristöön vanhalle rakennukselle alisteisena. Uudisosa on jaettu neljään erilliseen rakennusmassaan ja niiden ylimmät kerrokset on toteutettu sisäänvedettyinä. Kaavamääräyksillä on varmistettu rakennusten sopeutuminen ympäröivän pientaloalueen ominaispiirteisiin.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista vastaamalla osaltaan Helsingin kasvavaan asuntojen kysyntään ja mahdollistamalla uusien asuntojen rakentaminen vetovoimaiselle asuinalueelle. Asukasmäärän lisääntyminen parantaa palveluiden toimintaedellytyksiä alueella. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 ja maanalaisen yleiskaavan 2021 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1994. Siinä tontti on osoitettu opetustoiminnan käyttöön.

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö



Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helsingin vanhusneuvosto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä viitesuunnitelmasta kohdistuivat rakennuksen sekä Onnenpuiston historiallisiin arvoihin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että hankkeen kerrosalaa on pienennetty ja jaettu rakennusmassa useampaan, mittakaavaltaan ympäristöön sopeutuvaan osaan. Uudisrakennusten ylin kerros on määrätty kaavassa sisäänvedettäväksi. Koulurakennuksesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman aluerajaukseen sisällytettiin Onnenpuisto sen vuoksi, että suunnitellun rakentamisen aiheuttama liikenteen kasvu saattaisi aiheuttaa muutostarpeita ympäröivään katuverkkoon. Kaavaehdotuksessa rakentamisen määrää on vähennetty, eikä liikenne edellytä katuverkon muutoksia. Asemakaavaehdotuksessa rajausta on tarkistettu, ja Onnenpuisto sekä korttelia reunustavat kadut on rajattu hankkeen ulkopuolelle.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat hankkeen yleiskaavan ja hiilineutraalisuustavoitteiden mukaisuuteen, asukkaiden tasapuoliseen kohteluun, viestinnän puutteellisuuteen, käyttötarkoituksen muutoksen perusteisiin, asema-kaavaprosessin riippumattomuuteen sekä hankkeen vaikutuksiin liikenteeseen, luonnon-, rakennettuun ja kulttuuriympäristöön. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että hankkeen laajuutta on supistettu ja uudisosien rakennusmassoja on jaettu pienempiin, ympäristön kaupunkirakenteeseen sopiviin rakennusmassoihin.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 48 kpl, joista yksi oli 1178 henkilön allekirjoittama adressi.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 29.11.2021 – 11.1.2022

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.



Kaavaehdotuksesta tehtiin 39 muistutusta, joista yksi oli adressi (allekirjoittajia yhteensä 1 815).

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat käyttötarkoituksen muutoksen tarpeellisuuteen, hankkeen mitoittamiseen suhteessa yleiskaavaan, sopeutumiseen ympäristöön, vuokra-asuntokannan lisääntymiseen alueella sekä vaikutuksiin liikenteeseen ja luonnonympäristöön.

Kaavaehdotuksesta saatiin kaupunginmuseon lausunto sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen, siipirakennusten kulttuurihistoriallisten (vanha siipi) ja rakennustaiteellisten (uusi siipi) arvoihin sekä umpikortteliratkaisun sopimattomuuteen alueelle.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) lausui, että alueen verkostot on rakennettu valmiiksi, eikä hanke vaikuta niihin.

Helen Sähköverkko Oy ja Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) ja ilmoittivat, ettei heillä ole huomautettavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavaehdotukseen tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen 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.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Tontti sisältyy kaupungin ja maanomistajan väliseen puitesopimukseen, joka koskee Metropolia-ammattikorkeakoulun opetustoiminnasta vapautuneita kiinteistöjä. Kaava-alueeseen ei liity maankäyttösopimusmenettelyä.



12.04.2022

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12765 kartta, päivätty 12.4.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12765 selostus, päivätty 12.4.2022
- 5 Havainnekuva, 12.4.2022
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti päivätty 29.11.2021, täydennetty 12.4.2022
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Ne mielenpiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 7
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



12.04.2022

Asia/5

Ne muistutuksen esittä-
neet, jotka ovat ilmoitta-
neet osoitteensa

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano
Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 11.1.2022

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 13.3.2020