



29.01.2018

Asia/4

## § 35

### V 14.2.2018, Käpylän länsiosan asemakaavan muuttaminen (nro 12350)

HEL 2011-001280 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Paavo Arhinmäen ehdotuksesta.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Anna Villeneuve, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 25. kaupunginosan (Käpylä) kortteleiden 860, 861, 862, 865, 867, 868, 869, 870, 873, 874 ja 876 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen 13.9.2016 päivätyn ja 5.9.2017 muutetun piirustuksen numero 12350 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

#### Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Länsi-Käpylän puutaloaluetta, joka sijaitsee pääradan varrella Koskelantien, Mäkelänkadun ja Louhenpuiston rajaamalla alueella. Kaavaratkaisu turvaa alueen kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan rakennuskannan ja ympäristön säilymisen sekä 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 rakennusvolyymin 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-m<sup>2</sup>. Uusia talousrakennuksen rakennusalueelle rakennettavia pieniä asuntoja voi alueelle rakentaa noin 110 kappaletta. Alueiden käyttö ja luonne eivät kaavan myötä muutu oleellisesti. Yhtenäisen ja vehreän pientaloalueen kulttuurihistoriallisesti merkittävät ominaispiirteet säilyvät mahdollistaen samalla erilaisia asumisen tarpeiden tuottamia muutoksia pientalotonteilla.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Länsi-Käpylän puutaloalue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Käpylän puutaloalueet ja Käärmetalo). Pääosalla alueesta on voimassa asemakaava numero 1639 vuodelta 1937, jonka mukaan alueelle merkityille rakennusaloille saa rakentaa kaksikerroksisia rakennuksia, joihin ei saa sijoittua liikehuoneita.

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

## Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

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

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaavoitustyö on käynnistetty vuonna 2005 ja kaupunginhallitus palautti 9.6.2008 asemakaavan muutoksen valmisteluun siten, että rakennus-suojelun ja rakennusten maltillisen laajentamisen tai lisärakentamisen välinen ristiriita olisi vähäisempi. Samalla edellytettiin rakentamisa-paohjeiden tekemistä alueelle. Asemakaavan muutosehdotus numero 12350 on laadittu kaupunginhallituksen kehotuksen mukaisesti siten,



että alueen maltillinen lisärakentaminen on mahdollista. Alueelle on myös laadittu toteuttamista ohjaavat korjauskortit, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 21.10.–21.11.2016. Ehdotuksesta on tehty 12 muistutusta ja nähtävilläoloajan ulkopuolella on saapunut seitsemän kirjettä.

#### Muistutukset ja kirjeet

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 kuistien huomioimiseen kaavassa.

Nähtävilläoloajan jälkeen saapuneissa kirjeissä esitetyt huomautukset kohdistuivat talousrakennuksen rakennusosalalle 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 määräytymisperusteisiin.

#### Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin Helen Sähköverkko Oy:n, Helen Oy:n, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY), Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus), kaupunginmuseon, kiinteistöviraston, varhaiskasvatusviraston, pelastuslautakunnan, rakennuslautakunnan, yleisten töiden lautakunnan ja ympäristölautakunnan lausunnot.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut pyysi lausunnossaan varausta paperin kierrätyspisteelle.

ELY-keskuksen lausunnossa tuotiin esiin, että alueen rakennushistoria on selvitetty tarkoin ja siihen kytkeytyvät merkitykset ja arvot on tunnistettu ja turvattu ansiokkaasti. Kattavat ja selkeästi laaditut korjauskortit täydentävät suojelutavoitteiden toteutumista ja edesauttavat oikeanlaisten korjausmenetelmien noudattamista.



29.01.2018

Asia/4

Kaupunginmuseon lausunnossa tuotiin esiin, että korjauskortit vaikuttavat vielä osittain keskeneräisiltä ja että niitä tulee työstää ennen korjaustapaohjeiden hyväksymistä. Lisäksi lausunto kohdistui kuistin rakentamisen mahdollistamisen aiheuttamiin riskeihin, talousrakennusten muodostamien kokonaisuuksien kokoon ja talousrakennusten korkeuteen sekä piha-alueiden maaston muokkaamiseen.

Kiinteistöviraston lausunto kohdistui talousrakentamisen määrään ja sijoitteluun, maanvuokran tarkistamiseen ja rakennuslupamenettelyyn sekä rakennusoikeuksien merkitsemiseen.

Pelastuslautakunta totesi lausunnossaan, että alueella tulee varmistaa rakennusten saavutettavuus hälytysajoneuvolla.

Rakennuslautakunnan lausunto kohdistui AO/s korttelialueelle sallittuun asuinhuoneistojen lukumäärään, talousrakennusten rakennusalan sitovuuteen ja sijaintiin, olemassa olevien talousrakennusten asemaan, ullakko- ja kellaritilojen käyttöönottoon asuintiloina, rakennusosien kiertämiseen, lapeikkunoiden kieltämiseen sekä korjauskorttien täydentämiseen.

Ympäristölautakunnan lausunto koski Louhen puiston merkitsemistä aluesuojelumerkinnällä jatkotyössä.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Lausunnot ilmenevät kokonaisuudessaan päätöshistoriasta ja niiden referaatit sekä niihin annetut vastineet ovat vuorovaikutusraportissa (liite 3).

#### Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin. Tehdyt muutokset ilmenevät kaavaselostuksen kolmanneksi viimeisestä luvusta (liite 2, s. 33–34).

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten asemakaavan muutosehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Päätösehdotus on kaupunkiympäristölautakunnan tarkistetun esityksen mukainen.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Anna Villeneuve, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36045



29.01.2018

Asia/4

anna.villeneuve(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12350 kartta, päivätty 13.9.2016, muutettu 5.9.2017
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12350 selostus, päivätty 13.9.2016, muutettu 5.9.2017
- 3 Vuorovaikutusraportti 13.9.2016, täydennetty 29.8.2017 ja asukastilaisuuden 15.9.2005 muistio
- 4 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Havainnekuva, 29.8.2017

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Otteet

### Ote

Helen Oy  
Helen Sähköverkko Oy  
HSY  
Uudenmaan ELY-keskus

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4

## Tiedoksi

Kaupunginmuseo  
Kaupunkiympäristölautakunta  
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto  
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kasvatus- ja koulutuslautakunta  
Pelastuslautakunta

## Päätöshistoria

### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

### Käyntiosoite

Aleksanterinkatu 22-24  
Helsinki PL 1  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

### Puhelin

+358 9 310 36106

### Faksi

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

FI0680001200062637

### Alv.nro

FI02012566



29.01.2018

Asia/4

Kaupunkiympäristölautakunta 05.09.2017 § 74

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](http://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.

29.08.2017 Pöydälle

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

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 13.07.2017 § 3

HEL 2011-001280 T 10 03 03

Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Aleksanterinkatu 22-24  
Helsinki PL 1  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 36106

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



29.01.2018

Asia/4

## Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12350 pohjakartan kaupunginosassa 25 Käpylä. Pohjakartta täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

## Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12350  
Kaupunginosa: 25 Käpylä  
Kartoituksen työnumero: 17/2015  
Pohjakartta valmistunut: 20.5.2016  
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

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

## Ympäristölautakunta 22.11.2016 § 350

HEL 2011-001280 T 10 03 03

## Lausunto

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

## Käsittely

22.11.2016 Esittelijän ehdotuksesta poiketen



29.01.2018

Asia/4

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-  
töä. Ehdotuksen keskeisenä tavoitteena on suojella Länsi-Käpylän alu-  
een rakennukset, pihat ja puistot osana Käpylän puutaloalueiden arvo-  
kasta kokonaisuutta sekä mahdollistaa ympäristön arvon huomioon ot-  
tava lisärakentaminen alueella. Alueiden käyttö ja luonne eivät oleelli-  
sesti kaavan myötä muutu.

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

**Suojelumerkityt asuinrakennukset**

Suurin osa olemassa olevista rakennuksista (121 puutaloa ja 2 kerros-  
taloa) 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 rakennusvolyymien 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-m<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta talousrakennuksille rakennusta kohden. Suurimmalla osalla talousrakennuksista sallittu kerrosala on vain 40 k-m<sup>2</sup>, jolloin asunnoiksi rakennettaessaan energiamääräykset eivät niitä nykylainsäädännön mukaan koske.

Talousrakennukseen saa sijoittaa asuntotilaa, aputilaa tai ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työtilaa niin, että vähintään 10 k-m<sup>2</sup> talousrakennuksesta tulee varata varastokäyttöön tai vastaava varastotila tulee osoittaa asuinrakennuksesta. Talousrakennuksessa sijaitsevan asunnon kerrosala ei vaikuta tontille sallittuun autopaikkamäärään, joka on AO/s alueella yksi autopaikka asuntoa kohden ja A/s alueella 1 ap/125 m<sup>2</sup>.

Kiinteistövirasto pitää asemakaavaehdotuksen mahdollistamaa lisärakentamismahdollisuutta hyvänä muutoksena. Kaavaratkaisun tavoitteena ollutta asuntotuotannon turvaamista se ei kuitenkaan täytä vähäisyytensä ja vaihtoehtoisen luonteensa vuoksi. Ottaen huomioon tont-



tien väljyys, esitettyä tehokkaampi tonttien käyttö edesauttaisi vuoden 2016 AM-ohjelman mukaista asuntotuotannon määrän saavuttamista. Kiinteistövirasto ehdottaakin harkitsemaan talousrakennusten vähimmäiskoon kasvattamista 50 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi saisi toteuttaa kaavaehdotuksen edellyttämän varastotilan.

#### Talousrakennusten sijoittelu

Asemakaavan muutosehdotuksessa talousrakennukset on pyritty koamaan tonttien nurkkapisteisiin yhtenäisiksi ryhmiksi, 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 talousrakennusten sijoittelu asemakaavan muutosehdotuksen osoittamalla tavalla hidastaa kaavan toteuttamista.

#### Talousrakennusten 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-m<sup>2</sup>), ts. rakennetut kerrosalat, tarkistuslaskeaan vanhoista rakennuslupakuvista. Tällöin arvioidaan myös, onko tontilla mahdollisesti sijaitsevassa talousrakennuksessa 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.

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/muutospirustukset osana rakennuslupamenettelyä tonttiosaston hyväksyttäväksi.

#### Kaavoitettavasta lisärakentamisoikeuden määrästä ja rakennusoikeuden merkitseminen kaavaan

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



29.01.2018

Asia/4

Asemakaavaehdotus mahdollistaa sen, että uutta asuinkerrosalaa voidaan rakentaa noin 5 500 k-m<sup>2</sup>. 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 kulttuuriympäristön 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 asuinkeuhkosta. Kaavaehdotuksessa rakennukset sijaitsevat joko erillispientalojen korttelialueella AO/s, asuinrakennusten korttelialueella A/s, asuinkeuhkojen korttelialueella AK/s tai yleisten rakennusten korttelialueella Y/s, joilla kaikilla rakennukset pihapiireineen ja ympäristöineen säilytetään. Kaavaehdotuksessa esitetään suojelumerkintää kaikkiaan 127 rakennukselle, joista neljä on talousrakennuksia. Suojelumerkintöjä on kaksi: sr-2 ja sr-3. Suurin osa rakennuksista esitetään suojeltavaksi merkinnällä sr-2 ja merkinnän sr-3 ovat saaneet kohteet, joissa on ympäristöhistoriallisen selvityksen mukaan tehty rakennuksen ulkoasuun arvoa vähentävästi vaikuttavia muutoksia. Viisi asuinrakennusta, jotka ovat uudisrakennuksia tai joissa on tehty uudisrakentamista vastaavia muutoksia, ovat jääneet kokonaan vaille suojelumerkintää. Rakennuskohdainten suojelumääräysten erovaisuuksista huolimatta tavoitteena on ensisijaisesti talojen alkuperäisten rakenteiden, rakennusosien ja yksityiskohtien sekä materiaalien ja ominaispiirteiden säilyttäminen ja tarvittaessa uudistaminen alkuperäisiin ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla



tavalla. Rakennusten arkkitehtuuri on luonteeltaan pelkistettyä, aksiaalista ja osin symmetristä, jossa mittasuhteet ja materiaalit ovat keskeisiä tekijöitä. Harkitut yksityiskohdat ovat korostuneen merkityksellisiä, etenkin kohteissa, joissa detaljointi on erityisen hienostunutta. Juuri näiden rakennusten arkkitehtuurin ominaispiirteiden säilyminen ja vahvistuminen pyritään varmistamaan rakennuskohtaisilla suojelumääräyksillä, joita selventämään ja tukemaan on laadittu myös korjaustapaohjeet. Kaupunginmuseo kuitenkin toteaa, että Länsi-Käpylän kaavaselostuksen liitteenä olevat korjauskortit vaikuttavat vielä osittain keskenäisiltä ja niitä tulee työstää ennen korjaustapaohjeiden hyväksymistä.

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan asemakaavaehdotuksen mukainen tavoite säilyttää suojeltavien asuinrakennusten katujulkisivu mahdollisimman koskemattomana on alueen ominaisuuteen ja kaupunkikuvan vaalimisen kannalta keskeistä. Asuintilojen tulisi ensisijaisesti laajentua olemassa olevan rakennusvolyymien sisällä, kellarin ja ullakon tiloja hyödyntäen. Ratkaisu on luonteva, mutta asettaa muutoksille erityisiä rakenteellisia ja rakennusfysikaalisia haasteita, jotka tulee tiedostaa. Ullakon tilojen hyödyntämisestä huolimatta mahdollisimman eheät katonlappet ovat olennaisen tärkeä piirre, jota pyritään säilyttämään kieltämällä lapeikkunat ja rajoittamalla kattolyhtyjen kokoa vähäiseksi. Määräyksen mukaan asuntoa kohden saisi myös rakentaa yhden pienen yksikerroksisen, rakennusalan ulkopuolelle sijoitettavan kuistin, mikäli kuisti on mahdollista toteuttaa rakennuksen ominaispiirteisiin sopivalla tavalla. Kuisti tulisi sijoittaa ensisijaisesti pihan puoleiselle tontin osalle. Joissakin rakennuksissa rakennusala on osoitettu olemassa olevaa rakennusta laajemmin, lähinnä pihan puolelle. Tämä laajentamismahdollisuus 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 m<sup>2</sup>. 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, korttelien 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 aitamääräykset 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 ominaisuutetta



29.01.2018

Asia/4

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 rakennuttajan 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 merkittäväksi arvetun 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.

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



29.01.2018

Asia/4

## 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 mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla: kohdassa Päätöksenteko

[www.hel.fi/ksv](http://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 aiheetta 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