



Puuskaniementie 46

49. KAUPUNGINOSA LAAJASALO

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12195
PÄIVÄTTY 23.4.2013

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
49. kaupunginosan (Laajasalo)
korttelin 49229 tonttia 12 ja vesialuetta

Kaavan nimi: Puuskaniementie 46
Hankenumero: 0785_12
HEL 2011-009508

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 28.5.2012
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 23.4.2013
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 17.5.2013–17.6.2013
Selostusta täydennetty 13.11.2013 (asemakaavaosasto)
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Laajasalon Jollaksessa.

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Sijaintikartta
Ilmakuva
Seurantalomake
Asemakaavan muutos tai sen pienennös
Havainnekuva
Ote maakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Ote ajantasa-asetuksesta
Ote voimassa olevasta hakemistokartasta
Ympäristö-, tekniikka- ja taloussuunnitelmat ja muut selvitykset
Konsulttien viitesuunnitelmat
Kuvaliite suojelukohteesta
Kaupunginmuseon maastokäynnin muistio

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

arkkitehti Petteri Erling
arkkitehti, TkT Riitta Salastie, rakennussuojelu
maisema-arkkitehti Niina Strengell
insinööri Peik Salonen
liikenneinsinööri Maija Rekola
suunnitteluavustaja Erkki Evinsalo

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos luo edellytyksiä rivitalojen, kytkettyjen pientalojen ja erillisten asuinrakennusten täydennysrakentamiselle nykyisen tontin 49229/12 itäosaan, tehostaen maankäyttöä. Asemakaavassa rakennusoikeus on nyt 2 525 kerros-m², joten tehokkuus on $e = 0,18$. Asemakaavan muutoksessa tontista muodostetaan kolme erillistä tonttia, joilla rakennusoikeus nousee yhteensä 3 430 kerros-m²:iin, vastaten tehokkuutta $e = 0,24$. Arkkitehti Viljo Revellin suunnittelema vuonna 1955 valmistunut asuinrivitalo on suojeltu merkinnällä sr-1. Tontit ovat asuinpienalojen korttelialuetta (AP/s), jolla on maisemallisia, kaupunkikuvallisia ja rakennustaiteellisia arvoja, jotka on säilytettävä.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty tontin omistajan aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty kaksi mielipidettä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungin ilmoitustaululla ja verkossa www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt"). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta on jätetty kaksi mielipidettä, jotka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä ja siitä on saatu lausunnot. Muistutuksia ei esitetty. Lausunnoissa ei ollut ehdotuksen suhteen huomautettavaa.

Asemakaavan muutoksen toteutus

Rakentaminen toteutuu yksityisen maanomistajan toimesta.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavamuutosta koskevat seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

- on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja pyrittävä ehkäisemään tulviin liittyvät riskit. Uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarve- ja vaikutus selvityksin perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja että rakentaminen on kestävän kehityksen mukaista.
- on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

Maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on pientalovaltaista aluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 9240 (vahvistettu 8.10.1991). Kaavan mukaan tontti on asuinpienalojen korttelialuetta (AP). Rakennusoikeus on 2 525 kerros-m², mikä vastaa tonttitehokkuutta on $e = 0,18$. Asemakaavaan merkitty tontin raja ei vastaa nykyistä rantaviivaa. Kaava on rakennussuojelun osalta vanhentunut.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Maa-alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin. Alueen muut osat kuuluvat valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 19.3.2013.

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa. Vesialue (W) on useiden omistajien yhteisomistuksessa.

Alueen yleiskuvaus

Tontti sijaitsee Laajasalon itäosassa Jollaksen Puuskaniemessä. Sillä on vuonna 1955 valmistunut kaksikerroksinen arkkitehti Viljo Revellin suunnittelema asuinrivitalo, jossa on yhdeksän asuntoa. Toteutunutta kerrosalaa on kaupungin tietojärjestelmän mukaan 1 744 kerros-m². Tontin eteläosaan on 1960-luvulla rakennettu autosuojarakennus. Lähitöillä on vaihtelevan ikäistä ja tyyppistä rakennuskantaa. Itäpuolella on toiminut aiemmin Vator Oy:n veneveistämö, mutta toiminnan päätyttyä vuonna 2009 sen tontti on kaavoitettu asuntorakentamiselle.

Palvelut Jollas tukeutuu pääosin Laajasalon keskuksen ja Herttoniemen palveluihin. Terveyskeskus, kirjasto, kirkko ja Laajasalon liikuntapuisto sijaitsevat Yliskylässä 3–4 kilometrin etäisyydellä. Lähin ala-asteen koulu ja päiväkotikoulu on Jollaksen Poikkilaaksossa noin 600 metrin päässä. Lähin päivittäistavarakauppa on Jollaksen keskiosassa. Tonttien läheisyydessä on bussipysäkki, josta on bussiyhteys Laajasalon keskukseen ja Herttoniemen metroasemalle.

Luonnonympäristö

Jollaksen Puuskaniemi on länteen ja pohjoiseen avautuva niemi, jolta avautuu kauniita näkymiä Karpiselälle. Maaperältään tontti on moreenia. Paikoitellen tontilla on pieniä avokallioita ja tontin korkein kohta on tontin keskiosan kalliolla 8,9 metrin korkeudella. Nykyisen rivitalon ympäristö on hoidettua pihaa, muuten tontilla kasvaa lähinnä puistometsäksi luokiteltavaa puustoa, muun muassa maisemallisesti arvokkaita mäntyjä.

Suojelukohteet

Asunto Oy Kärjensivu on huomattava esimerkki Viljo Revellin korkeatasoisista yksityistaloarkkitehtuurista. Se edustaa Revellin arkkitehtuurissa kypsyntä modernia rationalismia. Rakennusryhmä on esitelty Arkki-

tehti-lehdessä 1958. Revellin arkkitehtuurin tutkimuskirjallisuus on monessa yhteydessä huomionnut rakennusryhmän. Kohteella ympäristöineen on korkea kulttuuri- ja rakennushistoriallinen arvo. Se on yksi modernin suomalaisen arkkitehtuurin ikonisia kohteita. Rakennus on kiinnostava myös modernin rakennustekniikan kehityksen kannalta, rakennuksessa oli muun muassa lattialämmitys ja Suomessa ensimmäiset nk. lämpölasit.

Vuonna 1955 valmistuneen rakennuksen kiviaineiset julkisivut ovat pääosin valkoisiksi slammattua betonihiharkkoa, alumiinilevyä ja siniseksi pintakäsiteltyä rakennuslevyä. Meren puolella rakennuksen toisessa kerroksessa on suuret maisemaan avautuvat koko julkisivun laajuiset ikkunat. Kattomuoto on pulpettikatto. Rakennus on sijoitettu rannan suuntaisesti viuhkamaiseen muotoon, siten että jokaisesta asunnosta on näkymät merelle. Asuintilat sijaitsivat alun perin toisessa kerroksessa. Myöhemmin myös ensimmäisen kerroksen tiloja on muutettu asuinkäyttöön.

Tontilla oleva pinnanmuotojen, näkymien ja ilmansuuntien mukaan suunniteltu viuhkamaisesti avautuva rivitalo ja ympäristö puustoineen muodostavat maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristökokonaisuuden.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperä

Kaava-alue sijaitsee kallioisella kitkamaa-alueella, jossa kallion pinta on monin paikoin näkyvissä tai hyvin lähellä maanpintaa.

Tulvasuojelu

Helsingin tulvastrategian ja Ympäristöoppaan 52 mukainen tontin asuinrakennusten alimman varsinaisen käyttökerroksen alin suositeltava rakentamiskorkeus merivesitulvilta suojautumisen takia on +2.5 m (NN). Rakennuslupasuunnittelussa tämä johtaa vastaavan lattiapinnan alimmaksi korkeustasoksi noin +3 m (NN). Helsingin edustalla toistaiseksi esiintynyt suurin meriveden pinnankorkeus on ollut +1.4 m (NN).

Ympäristöhäiriöt

Alueen toimintahistorian perusteella arvioituna ei ole syytä epäillä maaperän pilaantuneisuutta tontilla.

3

TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on hyödyntää tehokkaammin tonttimaata nostamalla alueen rakennusoikeutta olemassa olevaan rakentamiseen, maisemaan ja ympäristöön sovittaen. Lisäksi tavoitteena on suojella arkkitehti Viljo Revellin suunnittelema rivitalo ympäristöineen.

4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Laajasalossa on pientaloalueita, joiden tonttitehokkuus on suhteellisen alhainen, joten olemassa oleva infrastruktuuri ja tuleva Laajasalon kasvu puoltavat täydennysrakentamista, jota on suhteellisen voimakkaasti tapahtunut myös tontin itäpuolella.

Asemakaavan muutoksessa alueen maisemalliset, kaupunkikuvalliset ja rakennustaiteelliset arvot säilytetään samalla, kun tonttimaata hyödynnetään tehokkaammin. Nykyinen tontti on esitetty jaettavaksi kolmeksi tontiksi. Uudet rakennusalat sijoittuvat alueen pohjois- ja itäosaan, rakennustaiteellisesti arvokas rivitalo suojellaan.

Suojeltavan rakennuksen kerrosalaksi on määrätty 1 710 kerrosneliömetriä, mikä mahdollistaa maantasokerroksen tilojen muuttamisen rakennusoikeuteen laskettaviksi tiloiksi.

Korttelin rannanpuoleinen raja on merkitty voimassa olevan asemakaavan mukaisesti eikä se siten vastaa nykyistä rantaviivaa.

Mitoitus Tontin 49229/12 pinta-ala on noin 1,4 ha. Nykyinen tonttitehokkuus on $e = 0,18$. Asemakaavan muutoksessa Rakennusoikeuden lisäystä on 905 kerros-m², mikä vastaa tonttitehokkuutta $e = 0,24$.

Asuinpienalojen korttelialue (AP/s), jolla on maisemallisia, kaupunkikuvallisia ja rakennustaiteellisia arvoja, jotka on säilytettävä

Alue on rivitalojen, kytkettyjen pientalojen ja erillisten pientalojen korttelialuetta, joilla on maisemallisia, kaupunkikuvallisia ja rakennustaiteellisia arvoja, jotka on säilytettävä. Tonteilla on rakennusoikeutta yhteensä 3 430 kerrosalaneliömetriä. Tonteilla oleva kaupunkikuvallisesti tai maisemallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää ja uusia siten, että puus-

ton maisemakuullinen arvo säilyy. Uudisrakennukset sekä niiden pihat, ulko-oleskelualueet ja kulkureitit on sovittava maastoon ja puustoon louhintaa, täyttöö ja isokokoisten puiden kaatamista välttären. Istutukset ja välttämättömät maastotyöt on suoritettava korkeatasoisesti alueen luonteeseen ja arvoon soveltuvalla tavalla. Pihan avokalliot tulee pääosin säilyttää. Etupihojen alkuperäiset piharakenteet kuten etupihan betonilaattakäytävät tulee säilyttää ja kunnostaa. Alueen rantaviivaa ei saa muokata tai rakentaa. Tontit saa aidata pensasaidalla tai kadun puolelta enintään 120 cm korkealla puuaidalla. Pihateitä ei saa päällystää kovin pintamateriaalein kuten asfaltilla tai betonikivin.

Tonteille saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa autosuojia ja -katoksia, sekä asuntojen ulkopuolisia asumista palvelevia tiloja kuten varasto-, huolto-, ja askartelutiloja sekä tonteilla 49229/21 ja 22 edellisten lisäksi lasikuisteja ja viherhuoneita yhteensä enintään 20 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.

Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Rakennuksen kattomuodon tulee olla pulpettikatto. Asuinrakennusten ulkoseinien pääasiallisen pintakäsittelyn tulee olla valkoinen rappaus.

Tonteilla tulee mahdollisimman suuressa määrin imeyttää maaperään pinta- ja kattovesiä ja hidastaa niiden virtausta.

Tonteilla 49229/21 ja 22 katokset, parvekkeet, kuistit ja viherhuoneet eivät saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle.

Autopaikkojen vähimmäismäärä tonteilla 49229/20, 21 ja 22 on vähintään suurempi luvuista 1 ap/80 kerros-m² tai 1,25 ap/asunto sekä vieraspaikkojen määrä vähintään 1 ap/1 000 kerros-m². Tonttien 49229/21 ja 22 vieraspaikat saavat sijaita katualueella. Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa.

Vesialue (W)

Vesialueen (W) osan vl-merkintää, jolle saa sijoittaa kolme laituria, on asemakaavassa laajennettu itään. Laiturit on varattu ohjeellisten tonttien 49229/20, 21 ja 22 asukkaiden käyttöön. Laitureiden koosta on annettu yksityiskohtaisia määräyksiä.

Suojelukohteet

Tontilla 49229/20 sijaitsevalle, arkkitehti Viljo Revellin suunnittelevalle, vuonna 1955 valmistuneelle rivitalolle annetaan asemakaavassa suoje-

lumerkintä sr-1. Kaavamääräyksen mukaan rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskoh-
tien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Jos alkuperäisiä rakennus-
osia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäis-
toteutuksen mukaisesti. Vain korjauskelvottomat rakennusosat saa uu-
sia. Muutokset on tehtävä yhtenäisen suunnitelman pohjalta. Laajem-
pia korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa tulee hankkeeseen ryhtyvän
teettää asiantuntijan laatima rakennushistoriaselvitys, joka on liitettävä
lupahakemukseen. Ennen lupapäätöksen tekemistä hakemuksesta tu-
lee pyytää kaupunginmuseon lausunto.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Olemassa olevan tiedon mukaan alue on kallioista kitkamaa-aluetta, jossa kallion pinta on monin paikoin näkyvässä. Rakennukset peruste-
taan anturoilla kallion tai maanvaraan.

Tonteilla ei ole tiedossa nykyistä eikä aiempaa maaperää pilaavaa toi-
mintaa. Alue on ollut nykyisessä asuinkäytössä vuodesta 1955. Tontti
49229/21 rajautuu idässä katualueeseen ja jalankululle varattuun alu-
eeseen, joiden itäpuolella on aiemmin toiminut venetelakka.

Entisen venetelakan tontin maaperässä on todettu pilaantumista ai-
emman toiminnan seurauksena. Tiedossa ei ole, että pilaantuminen
ulottuisi telakka-alueen ulkopuolelle. Telakan alue on muuttumassa
asuinkäyttöön ja sen maaperä puhdistetaan asumiskäytön edellyttä-
mään tasoon. Asemakaavan muutosalueen maanrakentamisen yhtey-
dessä tulee ottaa huomioon naapuruston aiempi maaperää pilannut
toiminta. Mikäli maarakentamisen yhteydessä havaitaan maaperän pi-
laantumiseen viittaavaa, on asiasta viipymättä ilmoitettava Helsingin
kaupungin ympäristökeskukselle.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen
merelliseen ympäristöön samalla kun alueen maisemallisten, kaupun-
kikuvallisten ja rakennustaiteellisten arvojen säilyminen turvataan.

Uusi rakentaminen sijoittuu julkisen liikenteen palvelun piiriin, Keski-Jollaksessa on myös julkisia palveluja.

Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavan toteuttaminen vahvistaa olemassa olevan teknisen huollon verkoston käyttöä.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Uudisrakentaminen sijoittuu mereltä katsoen pääosin nykyisen rannan puuston suojiin, joten muutokset maisemakuvaan ovat vähäisiä. Täydennysrakentaminen muuttaa maisemaa jonkin verran paikallisesti. Rakentamisen vuoksi kaadetaan puita ja muotoillaan maastoa, mutta kaavamääräykset luovat edellytyksiä puuston ja avokallioiden säilymiselle. Laiturialueen laajentaminen mahdollistaa kahden uuden laiturin rakentamisen, muutoin alueen rantaviivaa ei saa muokata tai rakentaa.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

6

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Tontilla 49229/20 olevan asuinrakennuksen laajempia korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa tulee hankkeeseen ryhtyvän teettää asiantuntijan laatima rakennushistoriaselvitys, joka on liitettävä lupahakemukseen. Ennen lupapäätöksen tekemistä hakemuksesta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

7

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille tontin 49229/12 omistajan Asunto Oy Kärjensivun hakemuksen johdosta (saapunut 9.3.2012).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 28.5.2012) sekä asemakaavan muutosluonnos.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan muutosluonnos sekä selostusluonnos ovat olleet 4.6.–26.6.2012 nähtävänä kaupungin ilmoitustaululla (Pohjoisesplanadi 11–13), kaupunkisuunnitteluvirastossa ja viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavaluonnoksesta saatiin kiinteistöviraston, pelastuslaitoksen, Helsingin Energia -liikelaityksen, rakennusviraston ja ympäristökeskuksen kannanotot. Viranomaisten kannanotot kohdistuivat hulevesien imeyttämiseen tontilla sekä entisen venetelakan toiminnan mahdollisiin haittavaikutuksiin. Kaupunginmuseon maastokäynnin muistio (14.8.2012) on selostuksen liitteenä.

Kaavaselostukseen on sisällytetty maininta pinta- ja kattovesien imeyttämisestä sekä venetelakan aiemman toiminnan huomioon ottamisesta alueen maarakentamisen yhteydessä.

Esitetyt mielipiteet ja kirje

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kaksi mielipidettä, jotka koskivat osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä asemakaavan muutosluonnosta.

Mielipiteet koskivat muun muassa rakennusoikeuden määrää, autokastosten katemateriaalin määräystä sekä rakennussuojelumääräysten rajaamista niin, että ne eivät estäisi energiatalouteen ja nykyilmeen taivotteluun perustuvia muutoksia tai maantasokerrosten tilojen muuttamista pääkäyttötarkoituksen mukaisiksi tiloiksi.

Hakija esitti lisärakennusoikeutta pienennettäväksi luonnoksessa esitetystä ja asuinrakennusten korttelialueen käyttötarkoitusta väljennettäväksi, niin että tontille voidaan rakentaa myös erillispientaloja ja paritaloja.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että ehdotuksessa kaava-alueen ohjeelliset tontit jaettiin kahden sijasta kolmeen. Korttelin käyttötarkoitusta ja täydennysrakentamiseen osoitettuja rakennusaloja on väljennetty hakijan esityksen mukaisesti. Rakennusoikeuden lisäystä on 905 kerros-m².

Kaavamääräykset eivät ole esteenä maantasokerroksen ottamiselle asuinkäyttöön eivätkä rakennussuojelumääräysten puitteissa toteutettavalle korjausrakentamiselle. Ehdotukseen on lisätty kaavamääräys autosuoja- ja varastorakennuksen viherkatosta.

Lausunnot

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 17.5.–17.6.2013.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin ympäristökeskuksen, kiinteistölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, kaupunginmuseon, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän, Helen Sähköverkko Oy:n lausunnot. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

8

KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 23.4.2013 ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotusta ei ole ollut tarpeen muuttaa lausuntojen johdosta.

Helsingissä 13.11.2013

Olavi Veltheim



LAAJASALO, PUUSKANIEMENTIE 46 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee asuinrakennustonttia 49229/12. Tontti sijaitsee osoitteessa Puuskaniementie 46 pääosin korkeudessa yli +2,5 metriä merenpinnasta.

Nykytilanne

Tontti on puistomainen ja sillä sijaitsee meren rannan suuntaisesti vuonna 1955 valmistunut arkkitehti Viljo Revellin suunnittelema kaksikerroksinen asuinrivitalo Asunto Oy Kärjensivu, jossa on yhdeksän asuntoa. Toteutunutta kerrosalaa on 1744 kerros-m². Rakennuksen kiviaineiset julkisivut ovat pääosin lautaverhoiltuja tai slammattuja sekä vaaleansävyisiä. Kattomuoto on pulpettikatto. Tontilla on lisäksi uudempi autokatos. Läheisyydessä on laajoja viheralueita sekä bussipysäkki, josta on yhteys Laajasalon keskukseen ja Herttoniemen metroasemalle.

Mitä alueelle suunnitellaan

Tavoitteena on rakentaa tontille kaksi uutta 2-kerroksista rivitaloa paikoitus- ja pihajärjestelyineen, nykyisen rakennuksen arkkitehtuuriin ja ympäristöön sopivina. Uutta rakennusoikeutta on 2 000 kerros-m².

Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta.

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

Kaavatilanne

Yleiskaava 2002:ssa tontti on pientalovaltaisella alueella.

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1991 tontti on asuinpienalojen kortteli-alueella, jossa on rakennusoikeutta 2 525 kerros-m² korkeintaan kaksikerroksiselle rakennukselle. Tontin raja noudattaa osittain rantaviivaa.

Maankäyttösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia asumiseen, rakennus-suojeluun, liikenteeseen, maisemaan ja kaupunkikuvaan kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 4.6.–26.6. 2012:

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kanskoulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").





Kaavan valmistelija on tavattavissa virka-aikana kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 26.6.2012** kirjallisesti osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto,
PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle syksyllä 2012.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään tarvittaessa viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä syksyllä 2012.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, osakkaat, asukkaat ja yritykset sekä vesialue

- Laajasalo–Degerö-seura, Laajasalo-toimikunta, Laajasalon pienkiinteistöyhdistys
- Helsingin Yrittäjät
- kunnalliset asiantuntijaviranomaiset: rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, kiinteistöviraston tonttiosasto rakennusvalvontavirasto, pelastuslaitos, ympäristökeskus, Helsingin Energia, Helen / Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut/Vesihuolto
- muut asiantuntijaviranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille. Asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille
- www.hel.fi/ksv (kohdassa Nähtävänä nyt!)

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Petteri Erling
puhelin 310 37 467
sähköposti [petteri.erling\(a\)hel.fi](mailto:petteri.erling(a)hel.fi)





Sijaintikartta
49. kaupunginosa Laajasalo
Puuskaniementie 46





ILMAKUVA

Puuskaniementie 46
Kaava-alueen raja

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäinen toimisto



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	21.03.2013
Kaavan nimi	Laajasalo, Puuskaniemi 46, asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,5279	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,5279

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,5279	100,0	3430	0,14	0,0000	905
A yhteensä	1,4109	55,8	3430	0,24	0,0000	905
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	1,1170	44,2			0,0000	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset [lkm]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ² +/-]
Yhteensä	1	1710

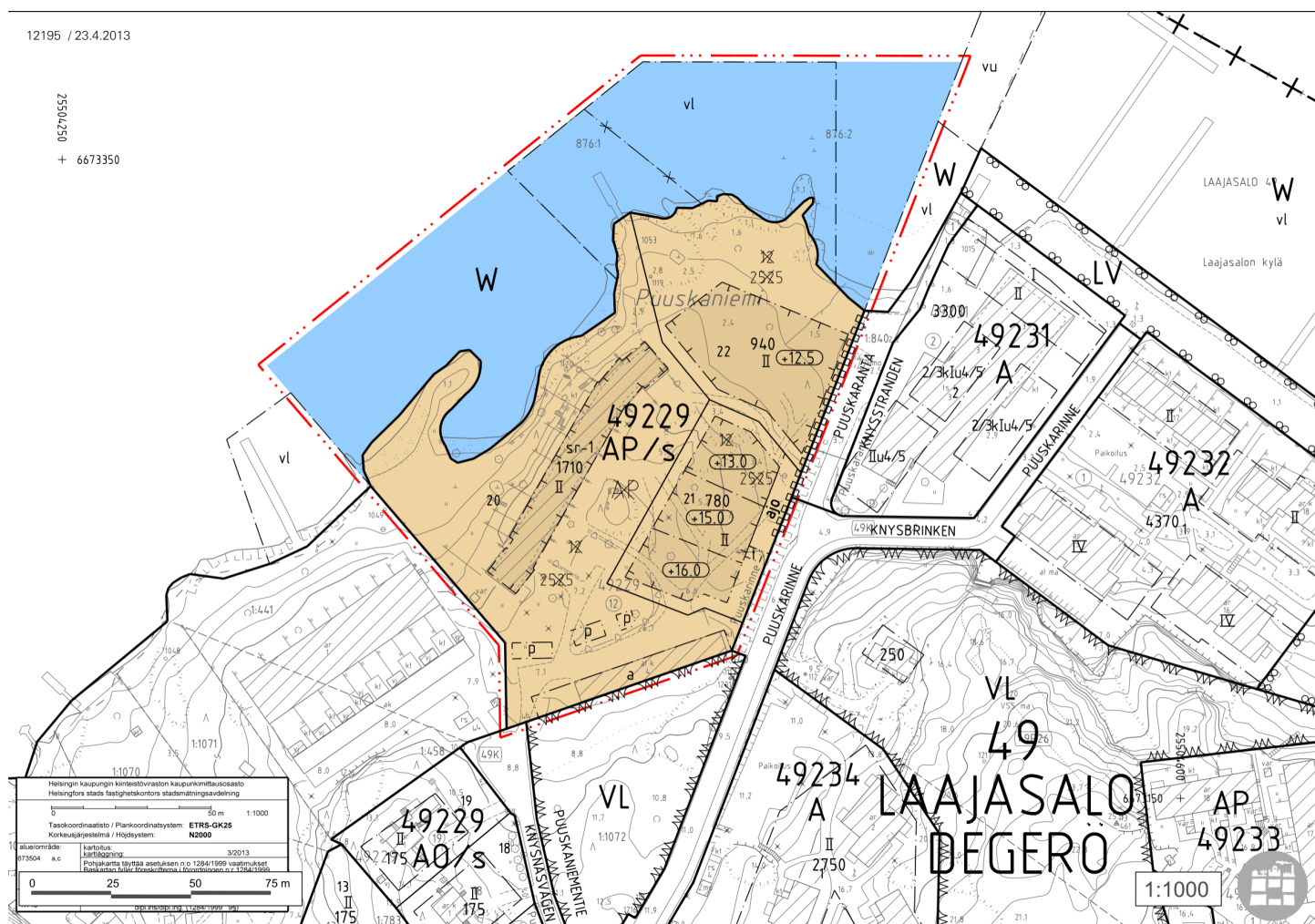
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,5279	100,0	3430	0,14	0,0000	905
A yhteensä	1,4109	55,8	3430	0,24	0,0000	905
AP					-1,4109	-2525
AP/s	1,4109	100,0	3430	0,24	1,4109	3430
W/A-1					0,0000	
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	1,1170	44,2			0,0000	
W	1,1170	100,0			0,0000	

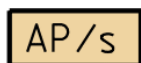
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	1710	1	1710
Asemakaava	1	1710	1	1710

12195 / 23.4.2013

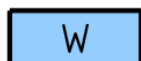
255070520
+ 6673350



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinpienalojen korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Alue, jolla on maisemallisia, kaupunkikuvallisia ja rakennustaiteellisia arvoja, jotka on säilytettävä. Tontilla oleva kaupunkikuvallisesti tai maisemallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää ja uusia siten että puuston maisemakuullinen arvo säilyy. Uudisrakennukset, sekä niiden pihat, ulko-oleskelualueet ja kulkureitit on sovitettava maastoon ja puustoon louhintaa, täyttöä ja isokokoisten puiden kaatamista välttämällä. Istutukset ja välttämättömät maastotyöt on suoritettava korkeatasoisesti alueen luonteeseen ja arvoon soveltuvalla tavalla. Pihan avokalliot tulee pääosin säilyttää. Tontilla 49229/20 etupihojen alkuperäiset piharakenteet kuten etupihan betonilaattakäytävät tulee säilyttää ja kunnostaa.



Vesialue.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

49229

Korttelin numero.

20

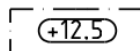
Ohjeellisen tontin numero.

1710

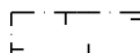
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

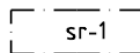
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



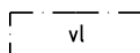
Rakennusalan osa jolla rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema meren pinnasta on enintään luvun osoittama. Alueen osien välinen raja on likimääräinen.



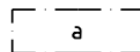
Rakennusala.



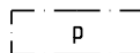
Rakennustaiteellisesti huomattavan arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Jos alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Vain korjauskelvottomat rakennusosat saa uusia. Korjaus- ja muutostyöt on tehtävä yhtenäisen suunnitelman pohjalta. Laajempia korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa tulee hankkeeseen ryhtyvän teettää asiantuntijan laatima rakennushistoriaselvitys, joka on liitettävä lupahakemukseen. Ennen lupapäätöksen tekemistä hakemuksesta tulee pyytää kaupunginmuseon lausunto.



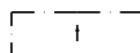
Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa kolme laituria. Laiturit on varattu ohjeellisten tonttien 49229/20, 21 ja 22 asukkaiden käyttöön. Laiturin enimmäispituus on 20 metriä. Laiturin osan enimmäisleveys on 2,5 metriä.



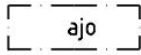
Rakennusala jolle saa kerrosalan lisäksi rakentaa autokatoksia sekä autosuojan, jätetilan ja varastotiloja sisältävän yksikerroksisen rakennuksen, jossa saa olla viherkatto.



Kattamaton pysäköimispaikka. Pysäköimispaikkojen suunnittelussa on huomioitava olemassaolevat puut.



Rakennusala, jolle saa rakentaa jäte- ja varastotiloja sisältävän yksikerroksisen rakennuksen rakennusoikeuden lisäksi.



Alueen osa, jossa ajoyhteys naapuritontille on sallittu.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää tontille.

Tonteille saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa autosuojia ja -katoksia, sekä asuntojen ulkopuolisia asumista palvelevia tiloja kuten varasto-, huolto-, ja askartelutiloja sekä tonteilla 49229/21 ja 22 edellisten lisäksi lasikuisteja ja viherhuoneita yhteensä enintään 20 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.

Autokatoksen sekä autosuoja-, varasto- ja jättilarakennuksen enimmäiskorkeus on 2,8 m.

Alueen rantaviivaa ei saa muokata tai rakentaa.

KORTTELIALUEILLA:

- Uudisrakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla valkoinen rappaus.

- Asuinrakennuksissa tulee olla pulpettikatto. Katemateriaalin on oltava vaaleanharmaa konesaumattu pelti. Kattokaltevuuden tulee olla 1:8.

- Tonteilla 49229/21 ja 22 katokset, parvekkeet, kuistit ja viherhuoneet ym. eivät saa ulottua rakennusalan rajan ulkopuolelle.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, autojen tai polkupyörien pysäköintipaikkoina tai leikki- tai ulko-oleskelupaikkoina, on istutettava.

Tontit saa aidata pensasaidalla tai kadun puolelta enintään 120 cm korkealla puuaidalla.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- Tontilla 49229/20: Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1 ap/80 k-m² tai 1,25 ap/asunto sekä vieraspaikkoja 1 ap/1000 k-m².

- Tonteilla 49229/21 ja 22: Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1 ap/80 k-m² tai 1,25 ap/asunto. Vieraspaikat joita tulee olla vähintään 1 ap/1000 k-m², saavat sijaita katualueella.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- Tontilla 49229/20: Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1 ap/80 k-m² tai 1,25 ap/asunto sekä vieraspaikkoja 1 ap/1000 k-m².

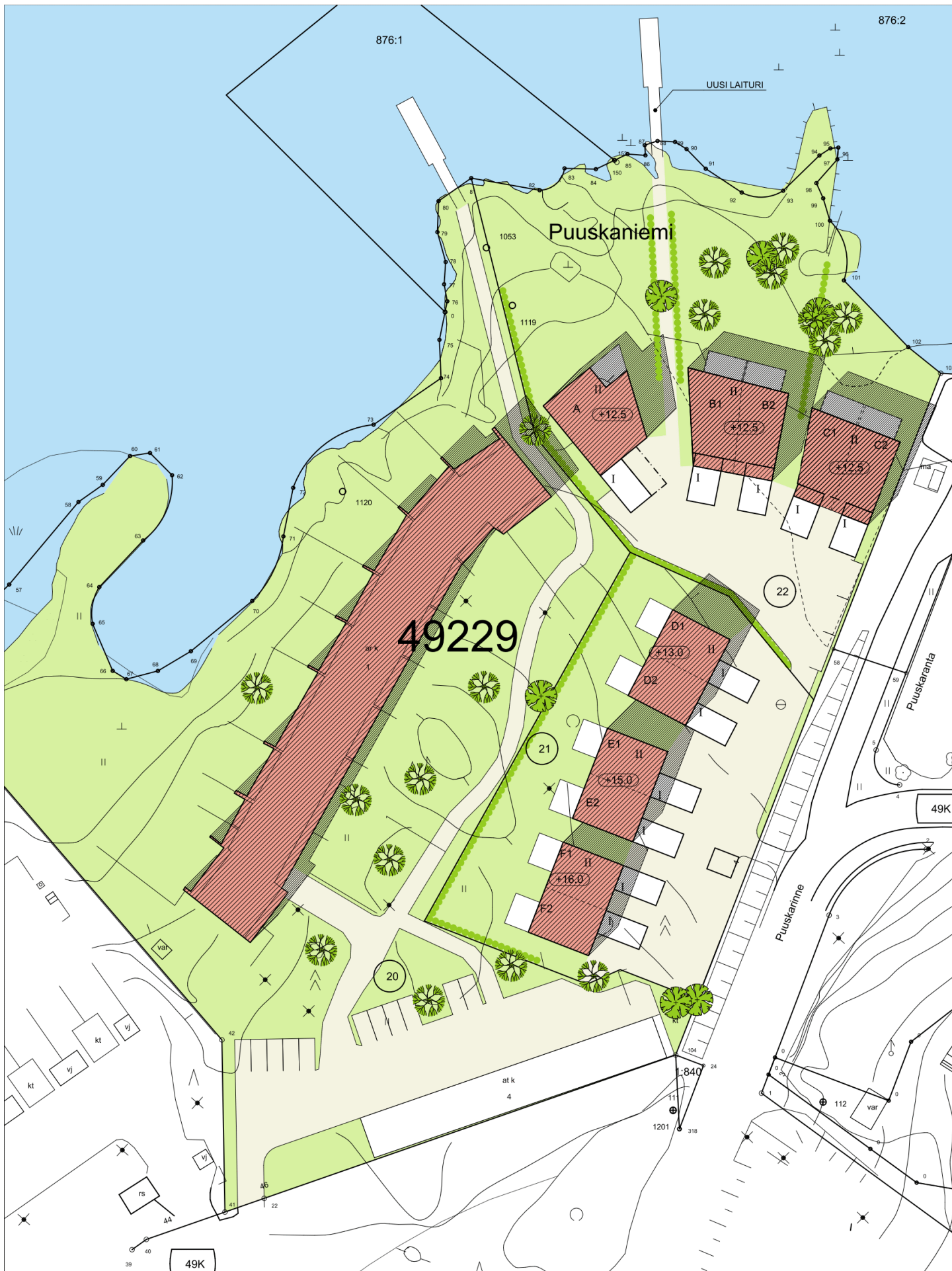
- Tonteilla 49229/21 ja 22: Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1 ap/80 k-m² tai 1,25 ap/asunto. Vieraspaikat joita tulee olla vähintään 1 ap/1000 k-m², saavat sijaita katualueella.

Polkupyörapaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa.

Tällä asemakaava-alueella:

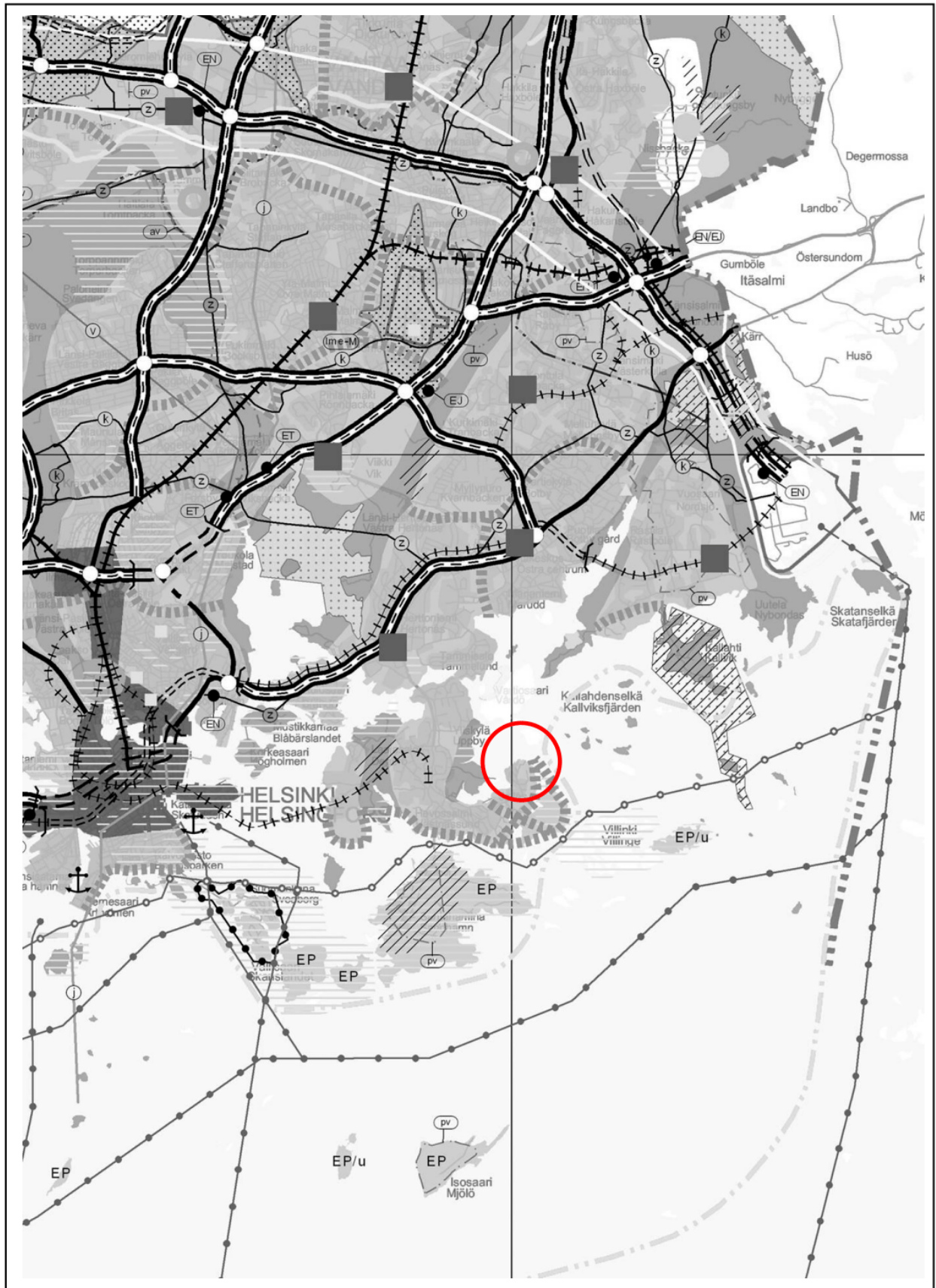
- Uudisrakennusten alimman käyttökerroksen korkeusaseman tulee olla vähintään +2,5 m merenpinnan yläpuolella.

- Korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



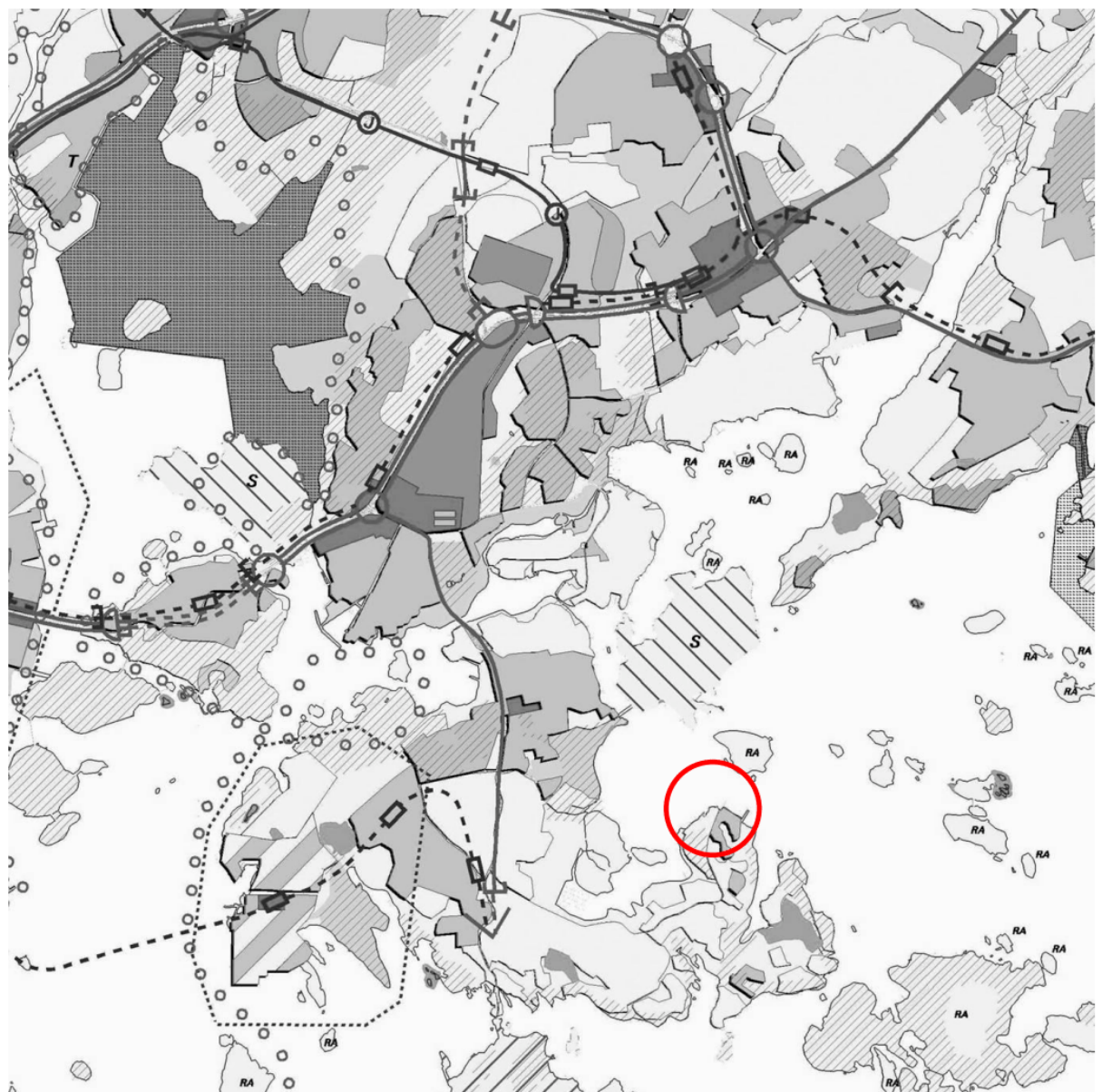
1313 TALOT PUUSKANIEMI
HAVAINNEKUVA 1:500
19.3.2013

L **arkm.fi** ARKKITEHTITOIMISTO PET MICHAEL OY
KOMEETANKUJA 1 B 02210 ESPOO E-MAIL pet.michael@arkm.fi
PUH 09 - 804 3373 FAX 09 - 859 6550 GSM 0400- 474041 www.arkm.fi



Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta
Puuskaniementie 46
Liite kaavaan nro 12195





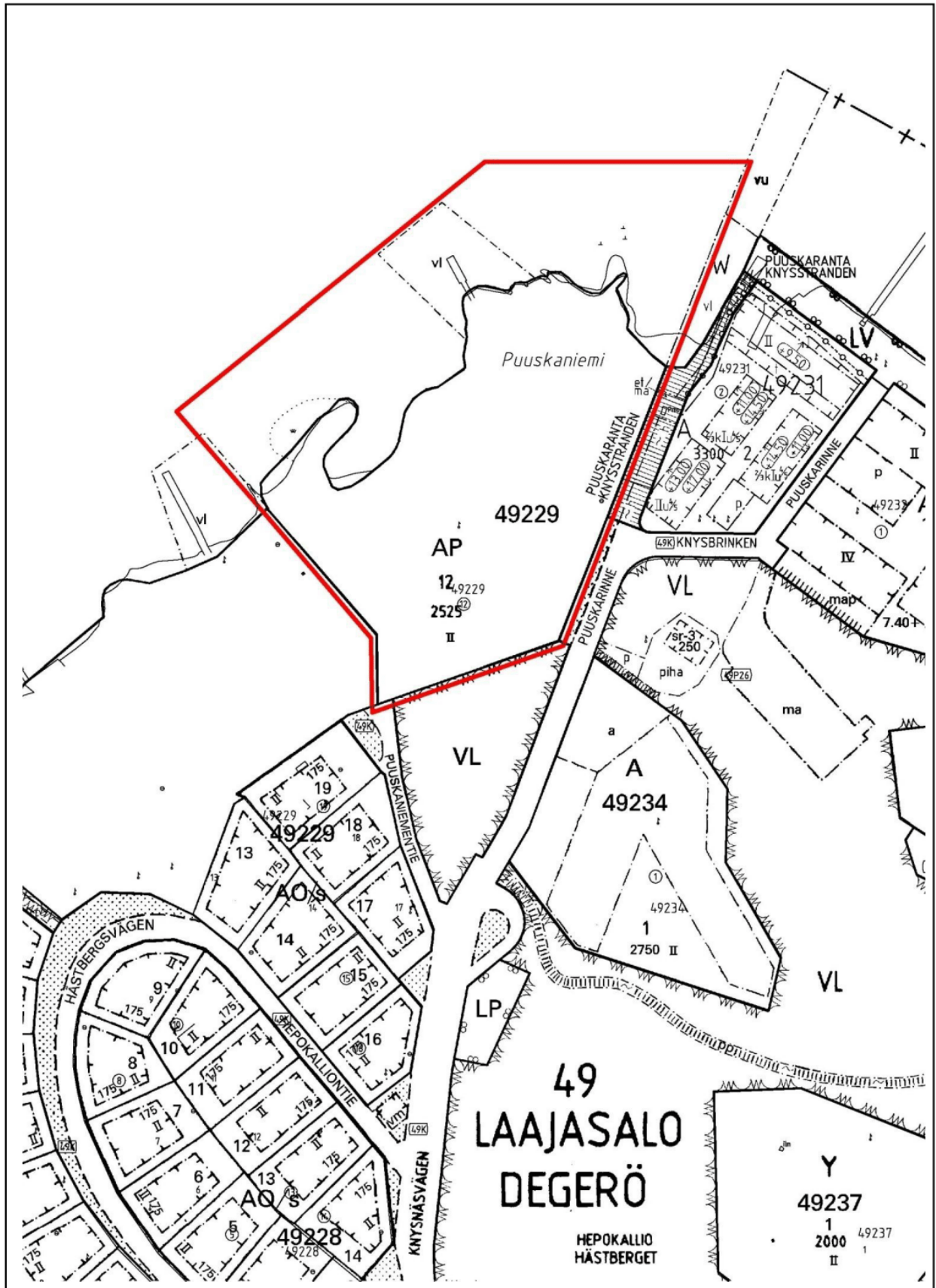
- KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE**
KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA
T Toimintavaltainen kehittävä alue.
PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN
HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE
TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTO/SATAMA
TEKNISEN HUOLLON ALUE
KAUPUNKIPUISTO
HUV EA Ympäristöalueena kehittävä alue. Ekosuojelualue.

- VIRKISTYSALUE**
o o o o Helsinki-puiston kehittävä alue.
LR LIIKENNEALUE
LS SATAMA-ALUE
SOTILASALUE
(A) Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.
LUONNONSUOJELUALUE
KULTTUURIHISTORIALISESTI, RAKENNUS- JA TAITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KANNALTA MERKITTÄVÄ ALUE
MAAILMANPERINTÖKOHDE

- VESIALUE**
KESKUSPUISTON ALUE
SUUNNITTELUALUE
SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA
MOOTTORIKATU
PÄÄKATU
METRO TAI RAUTATIE ASEMINEN
JOUKKOJÄLKEEN KEHÄMÄINEN RUNKO-LINJA ASEMINEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)
PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS
VIIRA, NOPEAN RAITOTIEN VARAUS
KÄVELYKESKUSTA

Ote yleiskaava 2002:sta
 Puuskaniementie 46
 Liite kaavaan nro 12195





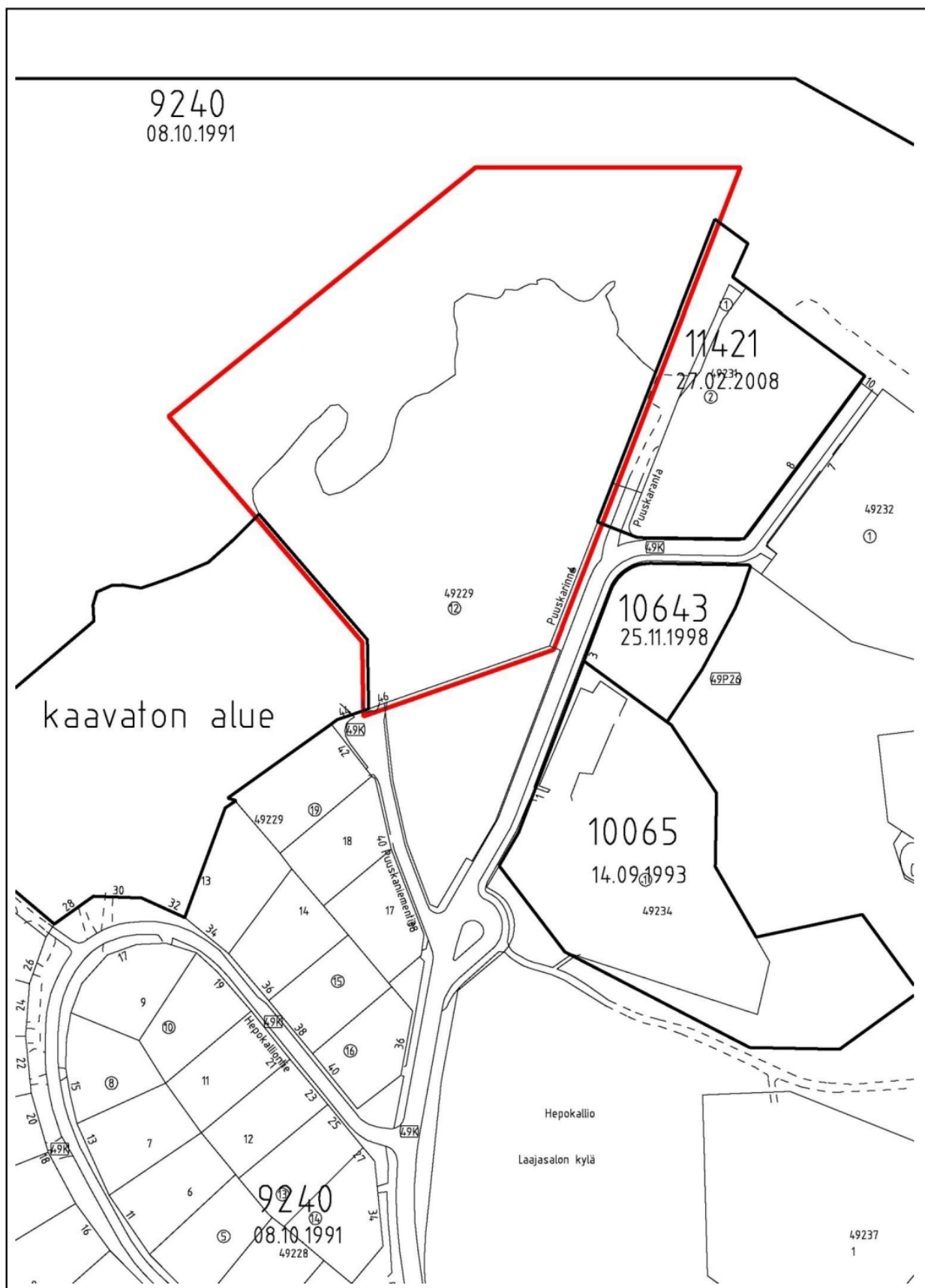
Ote ajantasa-asemakaavasta

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.

Puuskanientie 46

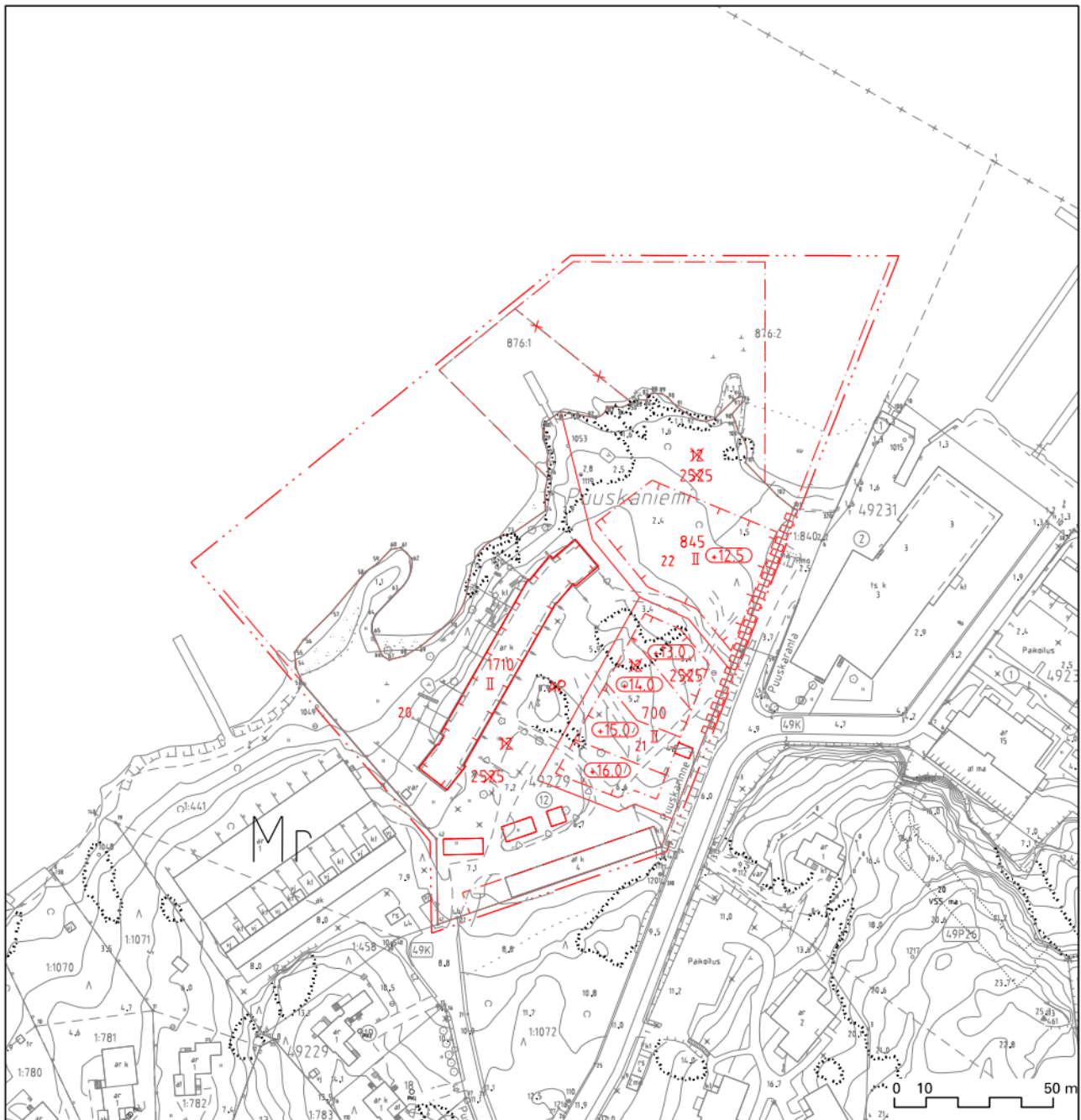
Liite kaavaan nro 12195





Ote voimassa olevasta hakemistokartasta
Puuskaniementie 46
Liite kaavaan nro 12195





Laajasalo, kortteli 49229, tontti 12 Maaperä

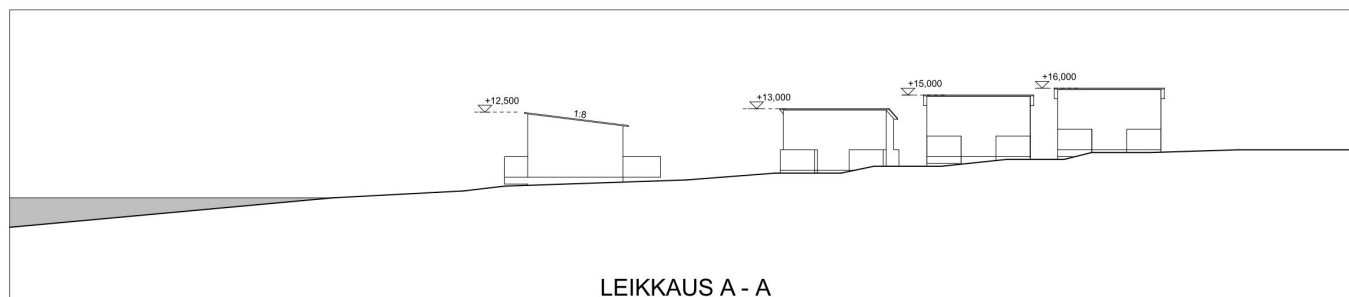
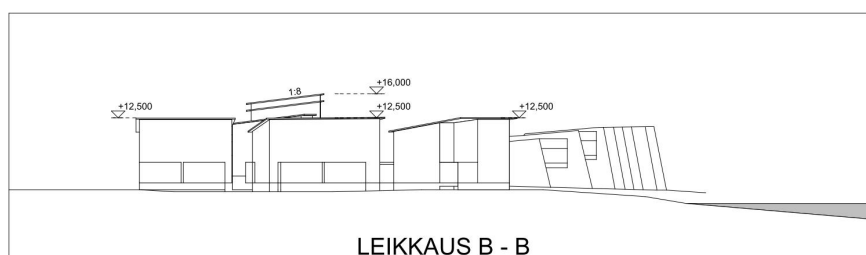
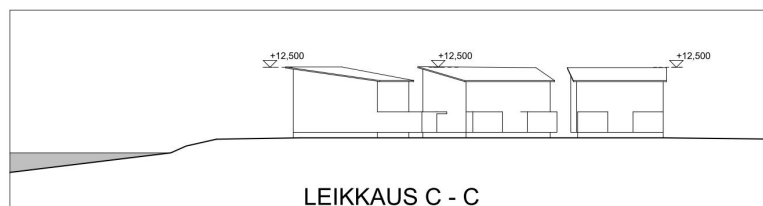
1 : 2000



KALLIOPALJASTUMA

Mr

MOREENIALUE, MAANKERROKSEN
PAKSUUS YLI 1m



1313 TALOT PUUSKANIEMI
TONTTILEIKKAUKSET 1:500
19.3.2013

L **arkm.fi** ARKKITEHTITOIMISTO PET MICHAEL OY
KOMEESTANKUUA 1 B 02210 ESPOO E-MAIL pet.michael@arkm.fi
PUH 09 - 854 3373 FAX 09 - 859 6500 GSM 0400 - 474041 www.arkm.fi

RO-LASKELMA

Laajasalo 49
Kortteli 49229
Tontti 12

Tontin pinta-ala: 14101 m²

Kerrosala (asuinrakennus):

Maantasokerros 761.98 k-m²
2. kerros 975.53 k-m²

Käytetty kerrosala yht. 1707 k-m²

Asuntojen 5 ja 6 maantasokerroksen tilojen käyttötarkoituksen muutosta ei ole tehty.

Laskelmassa on huomioitu näiden tilojen muuttuminen rakennusoikeudelliseen kerrosalaan laskettaviksi.

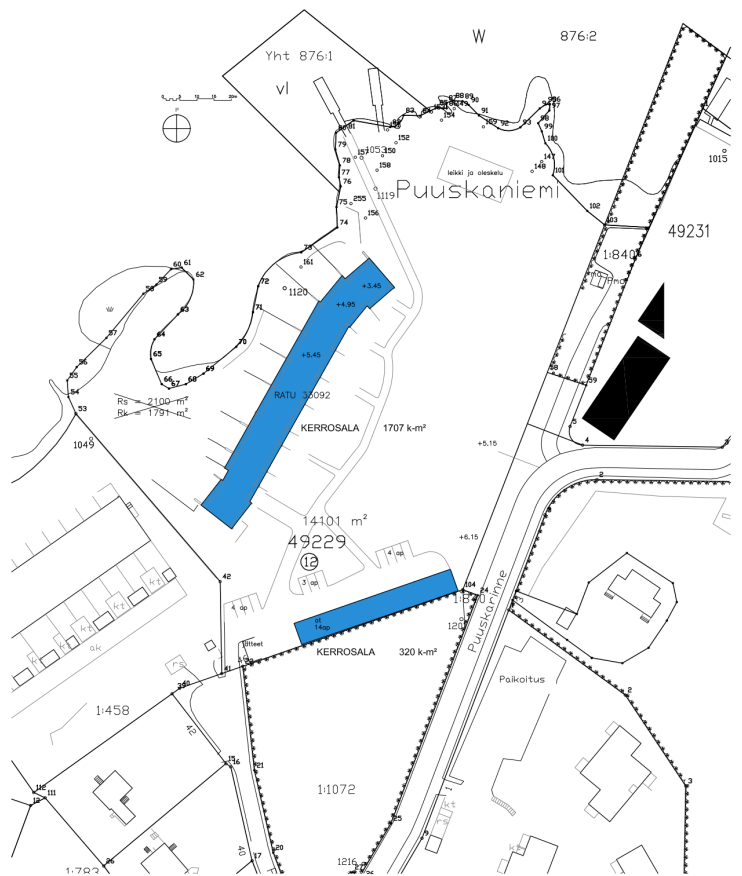
Laskelma on laadittu 250 mm ulkoseinä-
vahvuudella tai olevien ulkoseinämitten mukaisesti. Sisäporras on laskettu vain yhdelle tasolle.

Kerrosala (autosuoja):

Tontilla sijaitsee lisäksi suljettu, kylmä
autosuoja, joka on kooltaan

43,8 x 6,6m. (318.78) **320 k-m²**

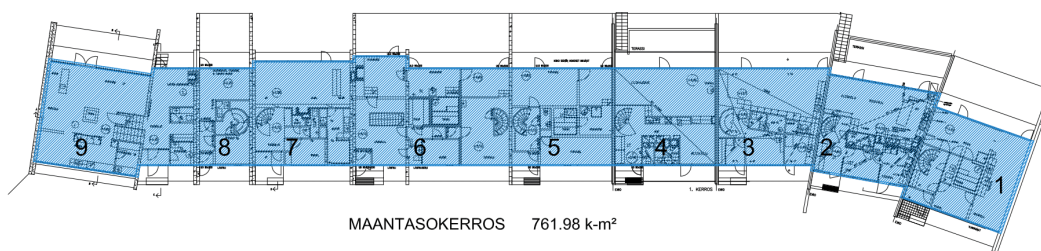
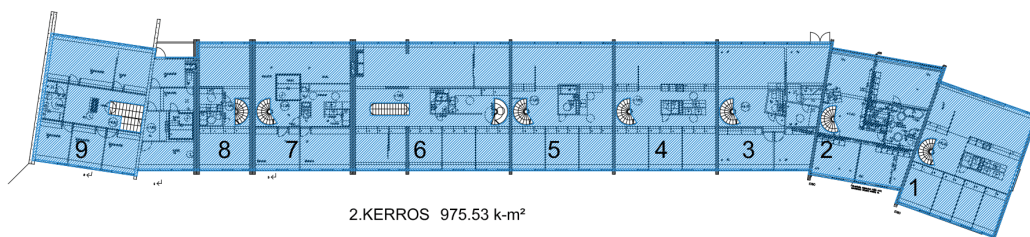
8384 m²



ASUNTO OY KÄRJENSIVU
PUUSKANIENTIE 48, 00650 HELSINKI
623 - 101 RO-LASKELMA
ASEMAPIIRROS 1:1000
Hki, 28.01.2013

ARK

Arkkitehtitoimisto
Suunnitteluhuone Oy
Kalliojärvenkatu 4
00160 Helsinki
p. +358 - 9 - 172 971
f. +358 - 9 - 172 586



RO-LASKELMA

Maantasokerros	761.98 k-m²
2. kerros	975.53 k-m²

Sisäportaiden ala vähennettynä 2. kerroksen osalta	- 30.42 m²
	1707.09 k-m²

Käytetty kerrosala yht. 1707 k-m²

Asuntojen 5 ja 6 maantasokerroksen tilojen käyttötarkoituksen muutosta ei ole tehty.
Laskelmassa on huomioitu näiden tilojen muuttuminen rakennusoikeudelliseen kerrosalaan laskettaviksi.

Laskelma on laadittu 250 mm ulkoseinävahvuudella tai olevien ulkoseinämitten mukaisesti. Sisäporras on laskettu vain yhdelle tasolle.

Tontilla sijaitsee lisäksi oellinen kylmä autosuoja, joka on kooltaan 43,8 x 6,6m.

(318.78) 320 k-m²

ARK

Arkitehtitoimisto
Suunnitteluhuone Oy
Kalliojärvenkatu 4
00160 Helsinki
p. +358 - 9 - 172 971
f. +358 - 9 - 172 586

ASUNTO OY KÄRJENSIVU
PUUSKANIEMENTIE 4B, 00650 HELSINKI
623 - 102 RO-LASKELMA
POHJAPIIRROKSET 1:300
Hki, 28.01.2013



Sisäpiha itään



Pääty pohjoiseen



Julkisivua merelle länteen



Sisäpihan puoleista julkisivua

Kuvailiite suojelukohteesta
Puuskaniementie 44, tontti 49229/12
Arkkitehti Viljo Revell (1954)

AS. OY KÄRJENSIVU (1954), ARKKITEHTI VILJO REVELL
Maastokäynti 9.4.2012

Arkkitehti Viljo Revellin As. Oy Kärjensivu on suunniteltu vuonna 1953 ja kohde on valmistunut pääpiirteissään seuraavana vuonna 1954. Rakennus on varhainen esimerkki Revellin arkkitehtuurin modernistisesta muotokielestä sekä hänen laajasta yksityistalo- ja huvilasuunnittelustaan, jonka piiriin myös tämä rivitalokokonaisuus on luettu. Kohteen rakennesuunnittelijana toimi insinööri Paavo Simula.

Rakennuksen sijainti meren äärellä on ollut Kärjensivun suunnittelun keskeinen lähtökohta. Rivitalon sijoittuminen tontille seuraa viuhkamaisista sommitteluperiaatetta, noudattaen Puuskaniemen läntistä rantaviivaa ja kallioista tonttia myötäillen siten, että asuntojen eteen meren puolelle jää rantaniityn ja kallioiden leimaama piha-alue. Viuhkamaisuus mahdollistaa maksimaaliset näköalat ja näkymät jokaisesta asunnosta. Kohde perustuu asuntoratkaisuun, jossa asuintilat sijoittuvat kokonaan rakennuksen toiseen kerrokseen. Toisen kerroksen suurien näköalaikkunoiden kautta avautuvat vaikuttavat näkymät merelliseen maisemaan. Koko muu osa tontista jäi alun perin vapaaksi yhteisalueeksi.

Revellin suunnittelema rivitalokokonaisuus käsitti alun perin 6+1 huoneistoa. Asuntojen pohjakerroksessa sijaitsivat autotallit sekä asunnon muut aputilat, varsinaiset asuintilat (makuuhuoneet, keittiö, wc, ruokailutila ja olohuone) olivat ylemmässä kerroksessa. Rivitaloryhmän länsiosaan jäi alun pitäen yhden asunnon kokoinen kulkuaukko. Tuula Revell on arvellut tämän johtuneen siitä, että kaikkia asuntoja ei saatu suunnitellulla tavalla kaupaksi (T.R., keskustelu kaupunkisuunnitteluvierastossa, 24.4.2012). Aukon täyttävä rivitaloyksikkö on rakennettu myöhemmin vuonna 1965 Jonathan ja Tuula Flemingin suunnitelmien mukaisesti, ja se sovittautuu onnistuneesti alkuperäiseen kokonaisuuteen.

Asunnot olivat Arava-rahoitettuja, asuntojen maksimi-pinta-alaksi oli Arava-säännösten mukaan määritely 100 m². Rakennuksen interiöörit suunniteltiin korkeatasoisesti kokonaisuuden osiksi. Arkkitehti kiinnittää sisä- ja ulkotilat yhteen, modernin lattialämmityksen mahdollistamassa suuret ikkunapinnat. Asunnot varustettiin nykyaikaisin avokeittiöin

sekä liukuovin, jotka korostivat tilan avoimuutta ja muunneltavuutta. Asuntojen sisutuksessa käytettiin mm. tiikkitasoja ja valkoisissa liukuovissa oli tiikkiset vetimet. Kylpyhuoneissa oli kaksi lavuaaria, ja kääntöpeili.

Rajaavat elementit huoneistojen tilajaolle syntyivät kiinteistä kalusteista, kaapistoista ja komeroista, jotka jakavat asumistilat pituussuunnassa oleskelutiloihin ja makuuhuonevyöhykkeeseen, rungon keskelle jäävät saniteetti- ja keittiötilat. Rakenteelliset vaakasuorat palkkilinjat antavat sisätilalle voimakkaan tilallisen luonteen. Toisen kerroksen maise- maikkunan edessä on palkin korkuinen otsalevy, joka korostaa tilan vaakasuuntaista vaikutelmaa. Käynti toiseen kerrokseen tapahtuu kierreportaan kautta, jossa on musta ohut pinnakaide ja kumipäällysteinen käsijohde.

Jo alun alkaen rivitalokokonaisuutta ennakoitiin laajennettavaksi kahdella yksiköllä. Nämä toteutuivat vuonna 1965, jolloin arkkitehdit Tuula ja Jonathan Fleming suunnittelivat lisärakennukset alkuperäiseen arkkitehtuuriin sovittuviksi. Laajempi muutosvaihe koettiin vuonna 1968, jolloin Flemingien suunnitelman mukaisesti merenpuoleiset julkisivut pohjakerroksessa avattiin uusin suurin ikkunoin (kahta huoneistoa lukuun ottamatta) alkuperäisen puitejaon mukaisesti. Samalla autotallit poistettiin rivitalojen pohjakerroksesta ja uusi erillinen autosuoja rakennettiin tontin itälaidalle. Autotallien siirto johti laajoihin muutoksiin sisäänkäyntikerroksen julkisivuissa, ja näyttää siltä että nykyisin vallitseva ilme on tältä jaksolta. Alkuperäisistä autotalleista on yhtä lukuun ottamatta kaikki otettu asutokäyttöön

As. Oy Kärjensivun arkkitehtuuria leimaa voimakas vaakasuuntainen painotus, joka syntyy ikkunoiden ja betonirakenteiden rytmillisestä linjasta. Voimakas vertikaali vastaliike syntyy Tell-betonitiilestä (250mm) muuratuista kaltevista huoneistojen väliseinämistä, jotka näkyvät julkisivussa ulokeseininä. Tell-betonitiiliseinät ovat valkoiseksi slammattu- ja, sen sijaan julkisivun vaakasuuntaiset betonirakenteet näyttävät olleen alun perin maalaamattomia.

Kaikki julkisivun yksityiskohdat on huolellisesti suunniteltu materiaaleja, värejä ja reliefivaikutelmaa hyödyntäen. Näiden alkuperäisten ominaisuuksien ja yksityiskohtainen ylläpitäminen on keskeistä rakennushistorian ja rakennussuojelun näkökulmasta.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 4300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunginmuseo@hel.fi	Sofiankatu 4 Helsinki 17 http://www.hel.fi/helsinginkaupunginmuseo/	+358 9 310 36630	+358 9 310 36664	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566

Pihajulkisivun materiaaleja ovat paneelijakoa noudattava julkisivun yläosan alumiinilevy, sekä pohjakerroksessa syvän siniseksi maalattu rakennuslevy. Pihajulkisivun toisen kerroksen makuuhuoneen ikkunat muodostavat nauhaikkunan. Ikkunat ovat puuikkunat ja ne on valkoiseksi maalattu. Yläikkunat ovat pihan puolella yhtä lukuun ottamatta muutettu

Pohjakerroksen sisäänkäyntijulkisivu on detaljoinniltaan hyvin minimalistinen, siten että ovilevy ja ikkunat on suunniteltu julkisivupinnan tasoon. Ulko-ovissa on pyöreät pullonpohjalasi -tyyppiset ikkunat. Hie-
man sisäänvedetyn pohjakerroksen puunvärinen alakatto on laudoitettu räystään tapaan ja ilmeisesti lakattu.

Merijulkisivun puolella toisen kerroksen julkisivut ovat kauttaaltaan lasia. Ikkunat on jaettu hyvin ohuella kaidemaisella vaakakarmilla kah-
teen kenttään, matalaan alaosaan ja korkeisiin yläosan ikkunoihin. Pohjakerroksessa vaakakarmi jakaa ikkunakentän pinnan yläosassa. Alkuperäiset eristyslasit ovat kiinteillä liitoksilla kiinni suoraan karmeis-
sa. Ikkunakarmit ovat teak-puuta. Vaakakarmi on ulkopuolelta verhoiltu ajan modernilla rakennusmateriaalilla alumiinilla. Karmit ovat alkuperäiset, lasit on vaihdettu muutaman kerran.

Merenpuoleinen pohjakerroksen ikkunajulkisivu on ollut alun perin luon-
teeltaan umpinaisempi, ja teak-laudoitus on peittänyt pääosan ikkunoi-
den alakentästä. Alkuperäinen julkisivujäsentely on säilynyt pohjaker-
roksen osalta vain yhdessä asunnossa.

Meren puolella pulpettikaton räystääs kaartuu julkisivun pystypinnaksi,
pellityksen saumat ovat voimakkaasti profiloidut. Pihan puolella räystääs
on voimakkaasti ulkoneva ja alta laudoitettu. Katolle avautuvat kupu-
maisat kattoikkunat, jotka valaisevat huoneistojen keskiosia, alkupe-
räistä kylpyhuonetta ja keittiötiloja.

As. Oy Kärjensivu on huomattava esimerkki Viljo Revellin korkeatasois-
ta yksityistaloarkkitehtuurista, ja se edustaa Revellin arkkitehtuurissa
kypsyyttä modernia rationalismia. Rakennusryhmä on esitelty Arkki-
tehti-lehdessä 1958 (s. 48). Revellin arkkitehtuurin tutkimuskirjallisuus
on monessa yhteydessä huomioinut rakennusryhmän. Kohde ympäris-
töineen omaa korkean kulttuuri- ja rakennushistoriallisen arvon, ja se
on yksi modernin suomalaisen arkkitehtuurin ikonisia kohteita. Raken-
nus on kiinnostava myös modernin rakennustekniikan kehityksen kan-

nalta, rakennuksessa oli lattialämmitys ja Suomen ensimmäiset nk. lämpölasit.

Rakennuksella on huomattavaa rakennustaiteellista arvoa ja sen suoje-
luarvot tulee huomioida alueen tulevassa asemakaavassa. Rakennus-
ryhmän kunnostus- ja korjaustöiden ohjaukseen tulee laatia erillinen
rakennushistoriallinen selvitys, jossa kohteen alkuperäisyyttä sekä
myöhempiä muutoksia voidaan yksityiskohtaisemmin tarkastella ja ar-
vioida. Rakennuksen tulevat korjaus- ja kunnostustyöt tulee tehdä yh-
tenäisen rakennushistoriaselvitykseen ja rakennussuojeluperiaatteille
perustuvan suunnitelman pohjalta. Tässä suunnitelmassa tulee ohjeis-
taa rakennuksen ohella myös pihatilojen ja rakennukseen välittömästi
liittyvien tilojen piharakenteet ja kasvillisuus. Etupihoilla on jäljellä mm.
alkuperäisiä kapeita 80x80 cm betonilaattapolkuja ja portaita sekä
1950-luvulle tyypillistä kasvillisuutta. Tontilla on maisemakuvallisesti
arvokasta puustoa, mm. vanhoja mäntyjä. Merenpuoleisten terassien
osalta löytyy alkuperäiseen saaristoluontoon hyvin soveltuvia kivikko-
maisia jäsentelyjä, mutta myös myöhemmin tehtyjä piharatkaisuja, jot-
ka eroavat merkitsevästi alkuperäisestä luonnonympäristöstä. Myös ra-
kennukselle ominainen värimaailma tulisi ohjeistaa.

Mikko Lindqvist
arkkitehti, tutkija
Helsingin kaupunginmuseo
puhelin 0405063768

Riitta Salastie
arkkitehti TkT
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
puhelin 09 310 37218

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 4300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunginmuseo@hel.fi	Sofiankatu 4 Helsinki 17 http://www.hel.fi/helsinginkaupunginmuseo/	+358 9 310 36630	+358 9 310 36664	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566