

ONNENTIE 18

25. KÄPYLÄ
KORTTELI 25899 TONTTI 18

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päiväty 12.4.2022
Diaarinumero HEL 2018-010697
Hankenumero 0824_7
Asemakaavakartta nro 12765

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
25. kaupunginosan (Käpylä)
korttelin 25899 tonttia 18

Kaavan nimi:
Onnentie 18

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 6.2.2020
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 29.11.2021 –11.1.2022
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:



Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus:

Jouko Kunnas, arkkitehti

Eeva Pirhonen, johtava arkkitehti,

Antti Varkemaa, yksikön päällikkö

Kaavapiirtäminen:

Outi Hänninen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu:

Heikki Salko, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Oula Rahkonen, maisema-arkkitehti

Rakennussuojelu:

Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat:

Kaarina Laakso, tiimipäällikkö

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:

Mia Kajan, erityisasiantuntija

Rakennusvalvontapalvelut:

Johanna Nordman, arkkitehti

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Kaupunginmuseo

Muut viranomaistahot

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Hakijataho

Kojamo Oyj

Hankesuunnittelu

Leppänen Arkkitehdit Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ	6
ASEMAKAAVAN KUVAUS	7
Tavoitteet	7
Mitoitus	8
Liikenne	9
Palvelut	9
Esteettömyys	10
Luonnonympäristö	10
Ekologinen kestävyys	10
Suojelukohteet	11
Yhdyskuntatekninen huolto	14
Pelastusturvallisuus	15
Vaikutukset	15
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	18
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	20

LIITTEET

- Seurantalomake
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta
- Havainnekuva
- Viitesuunnitelma
- Kuvaliite suojelukohteesta

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
 - Rakennushistoriallinen selvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto-Peltonen-Valkama, 30.9.2015
-



Ilmakuva

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee Kojamo Oyj:n kaupungilta ostamaa Metropolian tonttia ja kiinteistöä, joka sijaitsee Käpylässä kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla Onnenpuiston laidassa. Opetustoiminnan muutettua rakennuksesta Myllypuroon uudelle Metropolian kampusalueelle tontti muutetaan asuinkäyttöön yleiskaavan mukaisesti. Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen ja olemassa olevan koulurakennuksen muuttamisen asuinkäyttöön vetovoimaisella asuinalueella.

Korttelin kerrosalan määrä 4 340 k-m² pysyy ennallaan. Kerrosala on kokonaisuudessaan asuinkerrosalaa ja siitä 2 360 k-m² sijoittuu säilytettävään koulurakennukseen ja 1 980 k-m² sijoittuu purettavia rakennuksia korvaaviin uudisrakennuksiin.

Asukasmäärän lisäys on noin 100.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että kaupunkikuvallisesti arvokasta Onnenpuistoa hallitseva koulurakennus säilyy kaupunkikuvallisesti merkittävimmältä osaltaan. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan uusien asukkaiden tulo arvostetulle alueelle, hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden äärelle kaupunkistrategian ja yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota uudisosan sopeuttamiseen arvo-

ympäristöön, ja se tulee toteuttaa vanhalle rakennukselle alisteisena. Uudisosa on jaettu neljään erilliseen rakennusmassaan ja niiden ylimmät kerrokset on toteutettu sisäänvedettyinä. Pysäköinti on sijoitettu kannen alle.

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

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. 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. Lausunnossa 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.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa tontilla sijaitsevan nykyisen yleisten rakennusten tontin muuttaminen asumiskäyttöön. Onnentien puoleinen, korkein osa on tarkoitus säilyttää ja entisen koulun sekä laboratorion siipirakennukset korvata uudisrakentamisella. Suunnittelussa otetaan huomioon sijainti kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä. Muutos parantaa kaupunkikuvallisesti merkittävän rakennuksen säilymistä mahdollistamalla rakennukseen uutta käyttöä.

Asemakaavan laatimisen yhteydessä on varauduttu myös alueen kävely-yhteyksien parantamiseen, mikäli hankkeen liikennevaikutukset tätä edellyttäisivät.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista vastaamalla osaltaan Helsingin kasvavaan asuntojen kysyntään ja mahdollistamalla uusien asuntojen rakentaminen vetovoimaiselle asuinalueelle. Asukasmäärän lisääntyminen parantaa palveluiden toimintaedellytyksiä alueella.

Mitoitus

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on 3 989 m², mikä on kokonaisuudessaan korttelialuetta. Tonttitehokkuus on 1,09.

Kaavaratkaisussa asemakaavakarttaan merkitty kerrosala säilyy ennallaan.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Koulurakennuksen vanhin osa on rakennettu vuonna 1942 ja sitä on laajennettu useaan otteeseen, viimeksi vuonna 1992. Koulurakennuksen Onnenpuiston puoleinen julkisivu on kaupunkikuvallisesti tärkeä osa Taivaskalliontien ja Onnenpuiston muodostamaa aukiosommitelmaa. Kiinteistön molemmilla puolilla on perinteistä käpyläläistä pientaloasutusta, joka on osana kulttuurihistoriallisesti arvokasta aluetta suojeltu. Koulun tontin länsipuoli rajoittuu Kuutamotiehen, jonka takana on laaja Taivaskallion puistoalue. Onnenpuisto ja Taivaskallio ovat maisemakulttuurin kannalta arvokkaita kulttuuriympäristöjä.

Alueen kadut ovat kapeita eikä kaava-aluetta sivuavilla kaduilla ole jalkakäytäviä.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Nykyinen yleisten rakennusten korttelialue muuttuu asuinrakennusten korttelialueeksi, jolle sallitaan ympäristöön sopeutuva uudisrakentaminen. Korttelin pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala 4 340 k-m² säilytetään ennallaan. Kerrosalasta 2 360 k-m² sijoittuu säilytettävään, Onnentien puoleiseen vanhaan rakennukseen ja 1 980 k-m² neljään samankokoiseen, vanhalle osalle alisteiseen uudisrakennukseen, jotka sijoittuvat vanhan rakennuksen taakse rajaten keskelleen yksityisen sisäpihan. Uudisrakennukset ovat kolmikerroksisia ja ylin kerros tulee toteuttaa sisäänvedettynä. Pysäköinti toteutetaan pihakannen alaisena, jätetilat sijoitetaan rakennukseen ja ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat

vesikattopintojen alapuolelle. Parvekkeiden tulee olla rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvia ranskalaisia parvekkeita. Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesulan tilat sekä tekniset tilat, sanoin kuin kannen- tai maan- alaiset pysäköinti- ja väestönsuojatilat saa rakentaa kerrosalan lisäksi.

Liikenne

Lähtökohdat

Kaava-aluetta ympäröivät kadut ovat kapeita, eikä niillä ole erillisiä jalkakäytäviä. Kadunvarsipysäköinti on mahdollista. Liikennemäärät ovat pieniä. Katujen kapeuden vuoksi kiinteistön viereiset kadut sekä Onnenpuisto sitä ympäröivine katuineen sisällytettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman rajaukseen.

Joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä, joskin kävelyetäisyydet ovat lähellä ohjearvojen ylärajaa. Käpylän asemalle on matkaa noin 700 m. Pohjolanaukion raitiotiepysäkki (linja 1) sekä Kullervonkatua ja Oulunkyläntietä kulkevien bussilinjojen pysäkit ovat noin 400 m etäisyydellä.

Kaavaratkaisu

Korttelin pysäköintipaikat sijoitetaan pihakannen alle. Sisäänajo sekä kiinteistön huoltoliikenne tapahtuvat Onnentieltä nykyisistä tonttiliittymistä. Ympäröiviin katuihin ei suunnitella muutoksia. Hankkeen tuottama autoliikenne on vähäistä (enintään n. 30 ajoneuvoa huipputunnissa perustuen pysäköintipaikkojen määrään), eikä muutos aiempaan koulu- ja päiväkotikäyttöön verrattuna ole merkittävä. Jalankulun ja pyöräliikenteen määrät arkipäivisin voivat jopa vähentyä.

Lähiympäristössä ei ole tarpeen muuttaa katualueiden rajoja, joten kadut on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle.

Palvelut

Lähtökohdat

Kortteli kuuluu noin 1,1 km etäisyydellä sijaitsevan Käpylän yhteinäiskoulun oppilaaksiottoalueeseen. Lähietäisyydellä on useita päiväkoteja ja ruotsinkielinen koulu, jonka laajentaminen on parhaillaan asemakaavoitusvaiheessa.

Käpylässä on myös monipuoliset kaupalliset lähipalvelut.

Kaavaratkaisu

Alueen asukasmäärä lisääntyy hieman, mikä tukee olemassa olevia palveluita. Asukasmäärä ei edellytä uusia julkisia palveluita.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kiinteistön reuna-alueilla on jonkin verran puustoa. Tästä merkittävimpin on tontin länsinurkassa kasvava jättihaapojen ryhmä, joka on luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu. Kiinteistön ympäristössä on runsaasti viheralueita, sekä rakennettua (Onnenpuisto) että luonnontilaista (Taivaskallio). Onnenpuisto on sisällytetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan siihen hankkeen johdosta mahdollisesti kohdistuvien toimenpiteiden arvioimiseksi.

Kaavaratkaisu

Asemakaavassa jättihaapojen kasvupaikka on merkitty säilytettäväksi ja uudisrakennusten rakennusalat rajattu siten, että ne sijoituvat suojeltavista puista hieman nykyisiä rakennuksia etäämmäksi.

Kaavavalmistelun aikana hankkeen laajuutta on tarkistettu, ja liikenteellisten vaikutusten vähäisyyden vuoksi Onnenpuistoon ja sitä ympäröiviin katuihin ei ole tarvetta tehdä muutoksia. Onnenpuisto on sen vuoksi rajattu kaava-alueen ulkopuolelle.

Ekologinen kestävyys

Kaavaratkaisu luo edellytyksiä hiilineutraalille kaupungille mahdollistamalla olemassa olevien, mutta alkuperäisessä käytössään tarpeettomaksi jääneiden rakennusten hyödyntäminen suurimmalta osaltaan uudessa käytössä.

Alueen keskeinen sijainti olevassa kaupunkirakenteessa joukkoliikenteen hyvin saavutettavassa paikassa tukee asukkaiden kestäviä liikkumistapoja. Korttelin nykyiset viheralueet ja puusto säilyvät pääosin.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

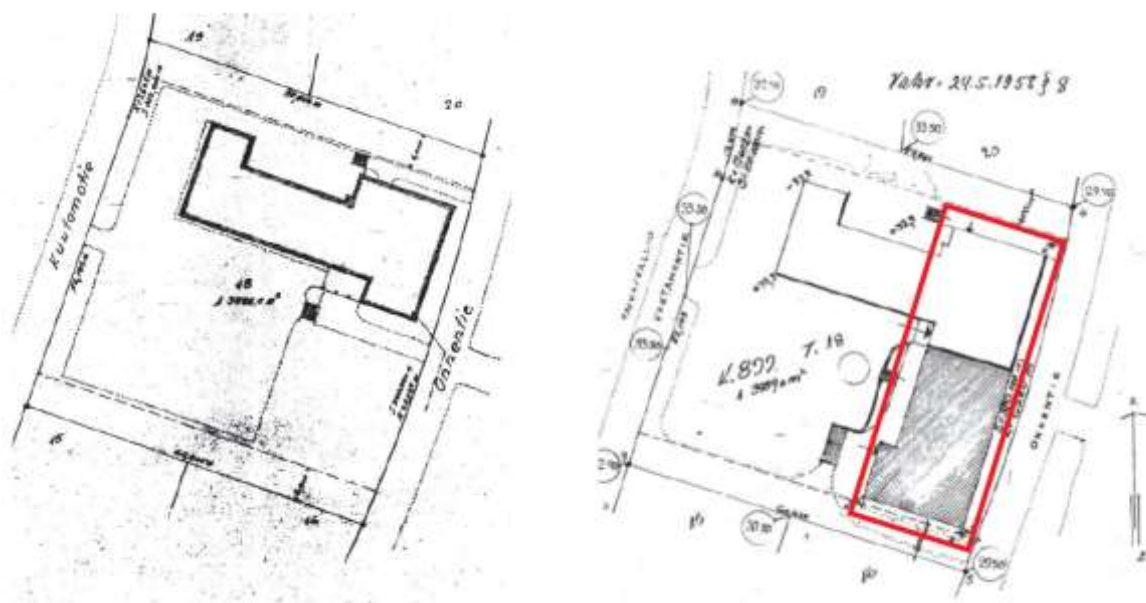
Kaava-alueen ympäristö on kulttuurihistoriallisesti arvokkaana suojeltu merkinnällä A/s. Koulurakennus on osa kaupunkikuvallisesti arvokasta Onnenpuiston ja Taivaskalliontien muodostamaa kaupunkitilojen sarjaa, mutta koulurakennusta ei ole suojeltu. Rakennuksen vanhemmalla vuonna 1942 rakennetulla osalla on kaupunkikuvallisen merkityksen ohella myös itsenäistä kulttuurihistoriallista merkitystä. Rakennuksesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys.

Vanhin koulurakennus sijoittui tontin pohjoislaidalle, sen korkein päätyosa Onnenpuiston reunaan. Vuoden 1958 laajennustyössä tätä päätyosaa levitettiin, minkä jälkeen pääty muodosti Onnenpuistolle sitä lännestä rajaavan, puiston ja Taivaskalliontien suhteen symmetrisen muurimaisen reunan.

Peruskoulu lakkasi kiinteistössä vuonna 1987. Koulurakennus muokattiin laboratorioalan oppilaitokseksi ja siihen rakennettiin laajennusosa edellisten rakennusvaiheiden jatkoksi vuonna 1991. Pääsisäänkäynti avattiin Onnenpuiston puolelle ja sen yhteyteen avattiin kaksikerroksinen aulatila.

Birger Brunilan asemakaavassa (1923) korostuu symmetria.





Uno Moberg suunnitteli Käpylän yhteiskoulun 1. vaiheen 1941 ja laajennuksen vuonna 1958. Asemakaavassa suojeltava osa on rajattu punaisella kehyksellä.



Ilmakuvat kiinteistöstä vuosilta 1943, 1964 ja 1988. Tontin rakennuskanta on täydentynyt vaiheittain tontin pohjoisreunasta U-muotoiseksi kokonaisuudeksi.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mahdollistaa koulurakennuksen kaupunkikuvallisesti merkittävän roolin jatkuvuuden asettamalla sille sr-3 -suojelumerkinnän kaupunkikuvallisten arvojen perusteella. Merkintä estää Onnentien puoleisen rakennuksen osan purkamisen ja velvoittaa säilyttämään sen ominaispiirteet. Merkintä mahdollistaa rakennuksen muuntamisen asuinkäyttöön, mikä tukee rakennuksen säilymistä koulukäytön lakattua.

Suorakulmaisesta ensin L-muotoiseksi ja sitten U-muotoiseksi kasvanut koulurakennus on kaavaratkaisussa täydennetty O-muotoon, korttelia kiertäväksi kokonaisuudeksi. Symmetrinen perusratkaisu, johon vuosien 1958 ja 1991 laajennuksilla on päädytty, on Brunilan alkuperäisen asemakaavan hengen mukainen.

Kaavaratkaisu mahdollistaa pihasiipien purkamisen. Tontin pohjoissivun siipiosa on osa varhaisinta rakennusvaihetta. Arkkitehtuuriltaan se edustaa ajalleen tavanomaista koulurakentamista, mutta sillä on paikallishistoriallisia arvoja alueensa ensimmäisenä kouluna.

Tontin eteläsivun siipi on rakennettu 1991 ja se edustaa oman aikansa arvostettua arkkitehtuuria, mistä kertoo sen julkaisu Arkkitehti-lehdessä.

Koulukäyttöön rakennetut syvärunkoiset siivet soveltuvat huonosti asuinkäyttöön. Etenkin uusin siipirakennus on tilarakenteeltaan ja julkisivuiltaan tässä tarkoituksessa ongelmallinen, eikä sen arkkitehtonisia arvoja ja ominaispiirteitä olisi mahdollista säilyttää käytötarkoituksen muutoksessa.

Molempien siipirakennusten purkamista puoltaa myös mahdollisuus rakentaa autohalli, jätehuone sekä muita aputiloja pihatason alapuolelle, Onnentien maanpinnan tasoon, jolloin pysäköinti sijoittuu kokonaan pois näkyvistä. Nykytilanteessa tontilla on vain neljä autopaikkaa.

Kokonaisuudella on ensi sijassa kaupunkirakenteellinen arvo osana kaupunkitilallista sommitelmaa, minkä säilymisen varmistaa Onnenpuiston puoleisen rakennuksen sr3-kaavamerkintä.

Purkamisen aiheuttamat ilmastovaikutukset ovat kielteisiä. Purkamisen aiheuttamaa ilmastokuormaa kompensoi kaavan mahdollistama asuntorakentaminen paikkaan, jossa perustamisolosuhteet ovat erinomaiset, kestävä liikkuminen mahdollista ja palvelut sekä kunnallistekniikka valmiina, minkä vuoksi hankkeen päästötaso (ks. HAVA-laskelma) on tavanomaista alhaisempi.

Näiden myönteisten ja kielteisten vaikutusten punninnassa on arvioitu, että purkamisen mahdollistamat hyödyt ylittävät purkamisen aiheuttamat kielteiset vaikutukset.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Pelastusturvallisuus

Poistumistiet voidaan toteuttaa viitesuunnitelman mukaisesti rakennuksen sisäisen käytävän ja siihen liittyvän avoimen luhtikäytävän kautta siten, että asunnoista on poistumismahdollisuus poistumistieportaikkoon kahta eri reittiä.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Koulurakennuksesta on aiemmin laadittu rakennushistoriallinen selvitys, jota on käytetty myös tämän kaavan lähtöaineistona.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen mahdollistaa asukasmäärän lisäämisen olemassa olevassa kaupunkirakenteessa hyvien palvelujen ja liikenneyhteyksien äärellä.

Vaikutukset luontoon ja virkistykseen

Kaava-alueella on jonkin verran puustoa, joka sijoittuu pääosin kaavassa istutettavaksi merkityille tontinosille. Luonnon ja virkistyksen kannalta lähialueen merkityksellisimmät viheralueet ovat Taivaskallio ja Onnenpuisto. Käyttötarkoituksen muutos lisää näiden alueiden virkistyskäyttöä.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Jalankulun ja pyöräliikenteen olosuhteisiin hankkeella ei ole merkittävää vaikutusta. Alueella on ennestään hyvät ja monipuoliset joukkoliikennepalvelut, joiden kapasiteettiin nähden hankkeen tuoma lisäys on marginaalinen. Samoin autoliikenteen määrä kasvaa kokoojakatuverkolla niin vähän, että muutos ei erotu päivittäisestä satunnaisvaihtelusta. Myös kiinteistön tonttiliittymät säilyvät ennallaan.

Kortteli on ennestään liitetty teknisen huollon verkostoihin, joiden kapasiteetti riittää kiinteistön tarpeisiin.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriperintöön

Hankkeen kaupunkikuvallisesti merkittävin osa on Onnenpuiston puoleinen koulurakennus, joka säilytetään. Uudisrakennettavat

osat ovat mittakaavaltaan vanhojen, purettavien siipirakennusten mukaisia ja sopeutuvat kooltaan myös ympäröivään rakennuskantaan.

Hankkeessa säilytetään paikallishistoriallisesti merkittävä koulurakennus, mutta tuodaan kaupunkirakenteeseen myös uusi kerrostuma.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Rakentaminen olevaan kaupunkirakenteeseen, hyvälle maaperälle, vanhoja rakennuksia uudelleen käyttäen sekä hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden äärelle tuottaa tavanomaista vähemmän ilmastovaikutuksia. Helsingin asemakaavojen vähähiilisyysarviointimenetelmän (HAVA) mukaan hankkeen arvioitu hiilijalanjälki on noin 70 % menetelmällä tutkittujen asemakaavahankkeiden keskiarvosta.



Hiilijalanjälkilaskelma Helsingin asemakaavojen vähähiilisyysarviointimenetelmän (HAVA) mukaan.

Sisäpihan muutos kansipihaksi vähentää hulevesien imeytymiseen sopivaa maapinta-alaa, minkä vuoksi asemakaavassa edellytetään viherkertoimen käyttöä hulevesien riittävän hallinnan varmistamiseksi.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Koska korttelissa ei ole ollut asukkaita, vaikutuksia on arvioitu lähiympäristön nykyisten asukkaiden kannalta.

Liikennemäärien kasvu on vähäinen verrattuna kiinteistön aikaisempaan käyttöön. Nykytilasta poiketen pysäköinti ja jätehuolto sijoittuvat rakennuksen sisäpuolelle, osin pihakannen alle.

Rakennukset on sijoitettu tontille siten, että ne eivät aiheuta oleellisesti aiempaa suurempaa varjostusta ympäröiville kiinteistöille. Hankkeen toteutumisen jälkeenkin alue on (*Helsingin mittakaavassa*) keskeiseen sijaintiinsa nähden poikkeuksellisen väljästi rakennettu, rauhallinen ja vihreä alue.

Asemakaavan muutoksessa alueelta poistuu yleisen rakennuksen tontti, jossa on ollut opetustoimintaa. Lähikoulun toiminta on lakannut. Viime vuosikymmeninä toiminta on ollut luonteeltaan koko kaupunkia palvelevaa, ja toiminta on nykyisin sijoittunut Metropolia ammattikorkeakoulun kampukselle Myllypuroon. Paikallisia asukkaita palvelevat koulutilat ovat sijoittuneet lähistölle muihin kiinteistöihin.

Kaava-alue on osa Vanhankaupungin peruspiiriä, jossa vuokra-asuntojen osuus on ennestään korkea. Myös Käpylän alueella vuokra-asuntoja on runsaasti, mutta vapaarahoitteisia vuokrakerrostaloja vain muutamia. Taivaskallion pientaloalueella vuokra-asuntorakennuksia ei ole. Käpylän osa-alueen sosioekonominen rakenne on myös kaupungin keskitasoa parempi, eikä vuokra-asumisen määrä ole heikentänyt asukasrakennetta. Hankkeessa toteutettavat asunnot lisäävät alueen asuntotarjonnan monipuolisuutta ja mahdollistavat entistä laajemmille väestöryhmille mahdollisuudet asettua alueelle. Alueen korkeatasoinen ympäristö ja monipuoliset palvelut ovat hankkeen vaikutuksesta saavutettavissa noin sadalle uudelle asukkaalle mahdollistaen heille korkeatasoiset elinolosuhteet. Hanke monipuolistaa myös alueen sosiaalista rakennetta.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä
- huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on asuntovaltaista aluetta A4. Kaavamerkinnän mukaan aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata.

Kaavamerkinnän pääasiallinen enimmäiskorttelitehokkuus 0,4 ylitetään tämän tontin alueella. Tontin oleva kerrosala vastaa tonttitehokkuutta 1,09. Tätä ei ole asemakaavamuutoksessa nostettu.

Kiinteistöä ympäröivän kulttuurihistoriallisesti arvokkaan pientaloalueen rakentamistehokkuus on selvästi alle 0,4, eikä yleiskaavan sinänsä mahdollistama lisärakentaminen ole alueen arvojen ja asemakaavalla toteutetun suojelun vuoksi mahdollista. Alueelle vuonna 1994 vahvistetussa asemakaavassa 10095 on kaikille korttelialueille osoitettu suojelumerkintä lukuun ottamatta koulun tonttia, jolla ei ole lainkaan suojelumääräystä. Koulutontilla ei ole asemakaavassa tunnistettu suojelua edellyttäviä arvoja. Sen ympäristöään korkeampi tehokkuus on myös vuoden 1994 asemakaavassa vahvistettu. Tämä on siten myös yksi alueen vakiintuneista ominaispiirteistä.

Alueellisesti tarkasteltuna alueen rakentamistehokkuus alittaa A4-alueelle määritellyn enimmäistason selkeästi, eikä tämä hanke

vaikuta siihen kerrosalan säilyessä ennallaan. Asumisen lisääminen olevaa kaupunkirakennetta täydentämällä ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle on kaupunkistrategian ja yleiskaavan tavoitteiden mukainen. Kaavaratkaisu on siten yleiskaavan mukainen.

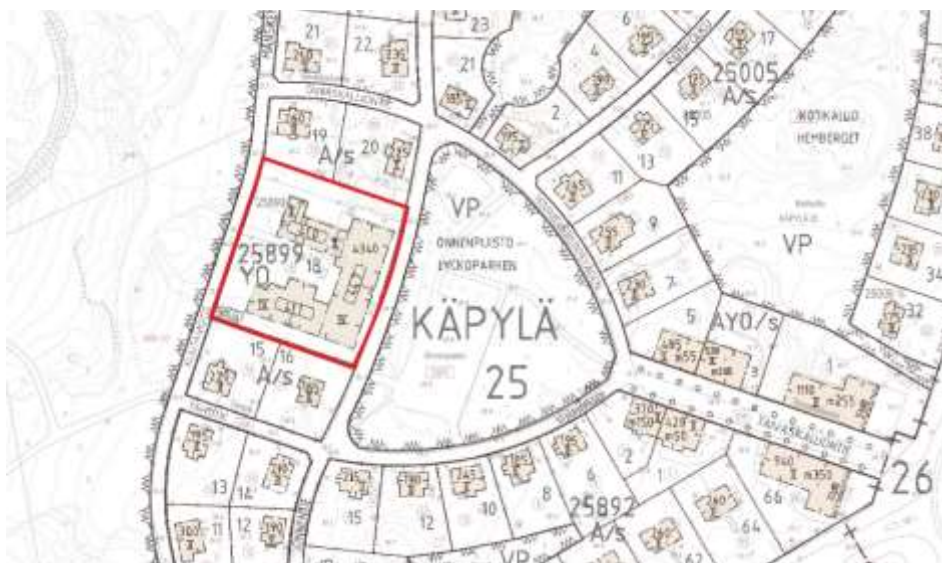


Yleiskaava 2016

Helsingin 19.8.2021 voimaan tulleen maanalaisen yleiskaavan nro 11830 mukaan alue on kallioresurssialuetta. Rakennuksen kellarikerroksen tilat ovat rinnetontin johdosta samalla tasolla Onnenpuiston puoleisen maanpinnan kanssa, eikä rakennukseen tule kallio-tiloja. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 10095 (vahvistettu 7.6.1994). Kaava käsittää Käpylän kaupunginosan Pohjolankadun ja Käpylätien länsipuoliset pääosin pientalokorttelit niihin liittyvine puistoineen. Asemakaavan keskeinen kaupunkitilallinen sommitelma muodostuu Taivaskalliontiestä, sen päätteenä olevasta Onnenpuistosta ja sitä rajaavasta, ympäristöstään korkeampana erottuvasta koulurakennuksesta. Pientalokorttelit on merkitty A/s-merkinnällä, joka velvoittaa säilyttämään ja tarvittaessa ennallistamaan nykyiset, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaat rakennukset.



Ajantasa-asetmakaava.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialue on yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2018 tontin omistajan hakemuksesta.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä hakijan teettämän viitesuunnitelman nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä viitesuunnitelman nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä viitesuunnitelma olivat nähtävillä 24.2.–13.3.2020 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 27.2.2020 Käpylän peruskoululla. Hanke esiteltiin osana laajemman alueen hankkeiden kokonaisuutta, minkä lisäksi asukkaat antoivat palautetta suunnittelijoille esille asetettujen suunnitelmien äärellä. Kriittiset arviot kohdistuivat hankkeen laajuuteen ja sopivuuteen ympäristönsä. Lisäksi asukkaat olivat huolestuneita hankkeen liikenteellisistä vaikutuksista.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

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 yhdeltä sivultaan julkisivulinjastaan sisäänvedetyksi ja muita kerroksia pienemmäksi. Koulurakennuksesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys. Asemakaavaehdotuksessa rajausta on tarkistettu, ja Onnenpuisto sekä korttelia reunustavat kadut on rajattu hankkeen ulkopuolelle.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat hankkeen yleiskaavan ja hiilineutraalisuustavoitteiden mukaisuuteen, asukkaiden tasapuoliseen kohteluun, viestinnän puutteellisuuteen, käyttötarkoituksen muutoksen perusteisiin, asemakaavaprosessin 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.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä nähtävillä olleessa viitesuunnitelmassa Onnentien puoleinen rakennusmassa oli säilytetty ja sitä oli jatkettu korttelin kiertävänä yhtenäisenä umpikorttelina. Suunnitelman laajuus oli noin 5 130 k-m².

Suunnitelmaa kehitettiin ehdotusvaiheeseen saadun palautteen ja yleiskaavan pohjalta seuraavasti:

- kokonaislaajuus on pienennetty nykyisen kerrosalan mukaiseen 4 340 k-m²
- uudisrakennuksen rakennusmassa on pilkottu useaan pienempään osaan ja sen korkeutta on alennettu, jotta uudet osat ovat alisteisia Onnentien puoleiselle säilytettävälle rakennukselle
- rakennukset väistävät Kuutamotien varrella olevaa suojeltua haaparyhmää.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Suunnitelma esiteltiin kaupunkikuvatyöryhmälle 16.11.2020. Lausunnossaan työryhmä totesi, että oleviin rakennuksiin puututaan suunnitelmissa voimallisesti ja lähtökohdat ovat muita kuin rakennussuojelullisia. Suunnittelua tulisi sovittaa enemmän olemassa olevaan ja harkita pohjoissiiven purkamatta jättämistä. Noppamaisia massoja pidettiin uudisosaan soveltuvana lähtökohtana, mutta massoittelua pidettiin turhan jäykkänä ja liian raskaina. Uusien rakennusten tulisi olla alisteisia säilytettävälle osalle ja niiden räystäslinjan asettua kauttaaltaan kerrosta alemmaksi kuin säilyvässä rakennuksessa. Luostaripihan tai linnakkeen tyyppistä sijoittelua

ja ulkopuolelle suuntautuvia asuntopihoja pidettiin alueelle vieraana. Pihaa ja näkymiä tulisi avata ympäristöön ja rakennusten tulisi hahmottua erillisinä. Kellaripaikoitus on kortteliin ja rinteelle toimiva ratkaisu. Kerrosala tulee sovittaa kaavoittajan kanssa sovittuun enimmäismäärään.

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 29.11.2021 –11.1.2022

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 44 päivän ajan.

Muistutukset

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

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

Viranomaisten lausunnot

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.

Muistutuksissa ja lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Muistutusten johdosta:

- uudisrakennusten räystäskorkeusmerkintää on tarkistettu, minkä johdosta uudisrakennusten alisteinen asema vanhaan, säilyvään rakennukseen nähden on selkeämpi

Aineistoon tehdyt täydennykset:

Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta

Saatujen muistutusten ja kaupunginmuseon lausunnon johdosta kaavaselostusta on päivitetty seuraavilta osin:

- asemakaavan kuvausta on täydennetty alueen historian, suojelunäkökohtien ja vanhojen rakennusten purkamisperusteiden osalta
 - vaikutusten arvioinnissa on täydennetty vuokra-asumisen lisääntymisen vaikutusta alueen ihmisten elinoloihin ja ympäristöön sekä vaikutuksia liikenteeseen ja virkistykseen
 - suunnittelun lähtökohdissa on täydennetty yleiskaavan ja kaavaratkaisun yleiskaavan mukaisuuden perusteita
 - kaavakartan nimiö on päivitetty
 - viitesuunnitelman autopaikkamäärä on tarkistettu Helsingin kaupungin pysäköinnin suunnitteluohjeen mukaiseksi ja mitoituksen ehtona olevia pyöräpysäköintiin osoitettuja tiloja suurennettu.
 - selostuksen liitekoosteeseen on lisätty kuvaliite suojelukohteesta ja viitesuunnitelman kuvia on päivitetty
 - ilmastovaikutusten kuvausta on täydennetty HAVA-laskelman vertailutiedolla muihin uusiin asemakaavoihin
 - selostukseen on tehty pieniä teknisluonteisia korjauksia
-

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle
x.x.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12765
hyväksymistä.

Helsingissä x.x.2022

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	15.03.2022
Kaavan nimi	Onnentie 18		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	06.02.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112765
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3989	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,0814	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3989

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	0,3989	100,0	4340	1,09	0,0000	0
A yhteensä	0,3989	100,0	4340	1,09	0,3989	4340
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,3989	-4340
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0814	20,4			814

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	2360	1	2360

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3989	100,0	4340	1,09	0,0000	0
A yhteensä	0,3989	100,0	4340	1,09	0,3989	4340
AK	0,3989	100,0	4340	1,09	0,3989	4340
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,3989	-4340
YO	0,0000		0		-0,3989	-4340
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0814	20,4			814
map	0,0814	100,0			814

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	2360	1	2360
Asemakaava	1	2360	1	2360
Ei-asemakaava				

ONNENTIE 18, ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Onnentien varrella sijaitseva opetusrakennus on tarkoitus muuttaa asumiskäyttöön. Käyttötarkoituksen muutoksella pyritään vastaamaan Helsingin kasvavaan asuntojen kysyntään ja mahdollistamaan uusien asuntojen rakentaminen vetovoimaiselle asuinalueelle. Alueen kävely-yhteyksien parantamista tutkitaan. Suunnittelussa otetaan huomioon rakennuksen sijainti kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä. Hankkeen lähtökohdista voi keskustella Uutta Keski-Helsinkiä asukastilaisuudessa, Käpylän peruskoululla 27. helmikuuta.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavan muutos koskee Käpylän kaupunginosan, korttelin 25899 tonttia 18 sekä viereisiä katu- ja puistoalueita. Tavoitteena on mahdollistaa tontilla sijaitsevan nykyisen opetusrakennuksen muuttaminen asumiskäyttöön. Onnentien puoleinen, korkein rakennusosa on tarkoitus säilyttää ja entisen koulun sekä laboratorion siipirakennukset korvata uudisrakentamisella. Suunnittelussa otetaan huomioon rakennuksen sijainti kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä. Asemakaavan laatimisen yhteydessä tutkitaan myös alueen kävely-yhteyksien parantamista.

Osallistuminen ja aineistot

Asukastilaisuus pidetään Käpylän peruskoululla, osoitteessa Mäkelänkatu 93, 27.2.2020, klo 16.00–19.00.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (viite-suunnitelma) on esillä **24.2.–13.3.2020** seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (käyntiosoite Sörnäistenkatu 1, ala-aula, avoinna ma-to klo 9–16, pe 10-15), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 13.3.2020**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, avoinna arkisin ma-pe klo 8.15–16) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Käpylä-seura
 - Kumpula-seura
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - Helsingin vammaisneuvosto
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
 - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriperintöön
- luontoon, virkistykseen
- liikenteeseen

ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa (vuosilta 1937 ja 1994) ja niissä alue on merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten kortteli-alueeksi sekä puistoksi.

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi (A4). Suunnittelualue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Tontti rajautuu kaavassa suojeltuun pientaloalueeseen, lounaan puolella Kuutamotiehen sekä kaakon puolella Onnentiehen. Tontilla sijaitsee alun perin vuonna 1942 rakennettu ja myöhemmin laajennettu opetusrakennus, jonka korkein, Onnentien suuntainen osa on kolmikerroksinen. Ylimmässä kerroksessa sijaitseva voimistelusalusi on kahden kerroksen korkuinen. Rakennus on tällä hetkellä vuokrattu tilapäisesti Helsingin kaupungille koulu- ja päiväkotikäyttöön.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Eeva Pirhonen, johtava arkkitehti, p. (09) 310 37319, eeva.pirhonen@hel.fi

Liikenne

Heikki Salko, liikenneinsinööri, p. (09) 310 26548 heikki.salko@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Kaarina Laakso, projektipäällikkö, p. (09) 310 37250 kaarina.laakso@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Inka Lappalainen, maisema-arkkitehti p. (09) 310 21344 inka.lappalainen@hel.fi

Rakennussuojelu

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217 sakari.mentu@hel.fi

Vuorovaikutus

Mari Fabritius, vuorovaikutussuunnittelija, p. (09) 310 26609 mari.fabritius@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti) sekä sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp).

Helsingissä 6.2.2020

Antti Varkemaa
yksikön päällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2020 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 24.2–13.3.2020, asukastilaisuus 27.2.2020 Käpylän peruskoulussa
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



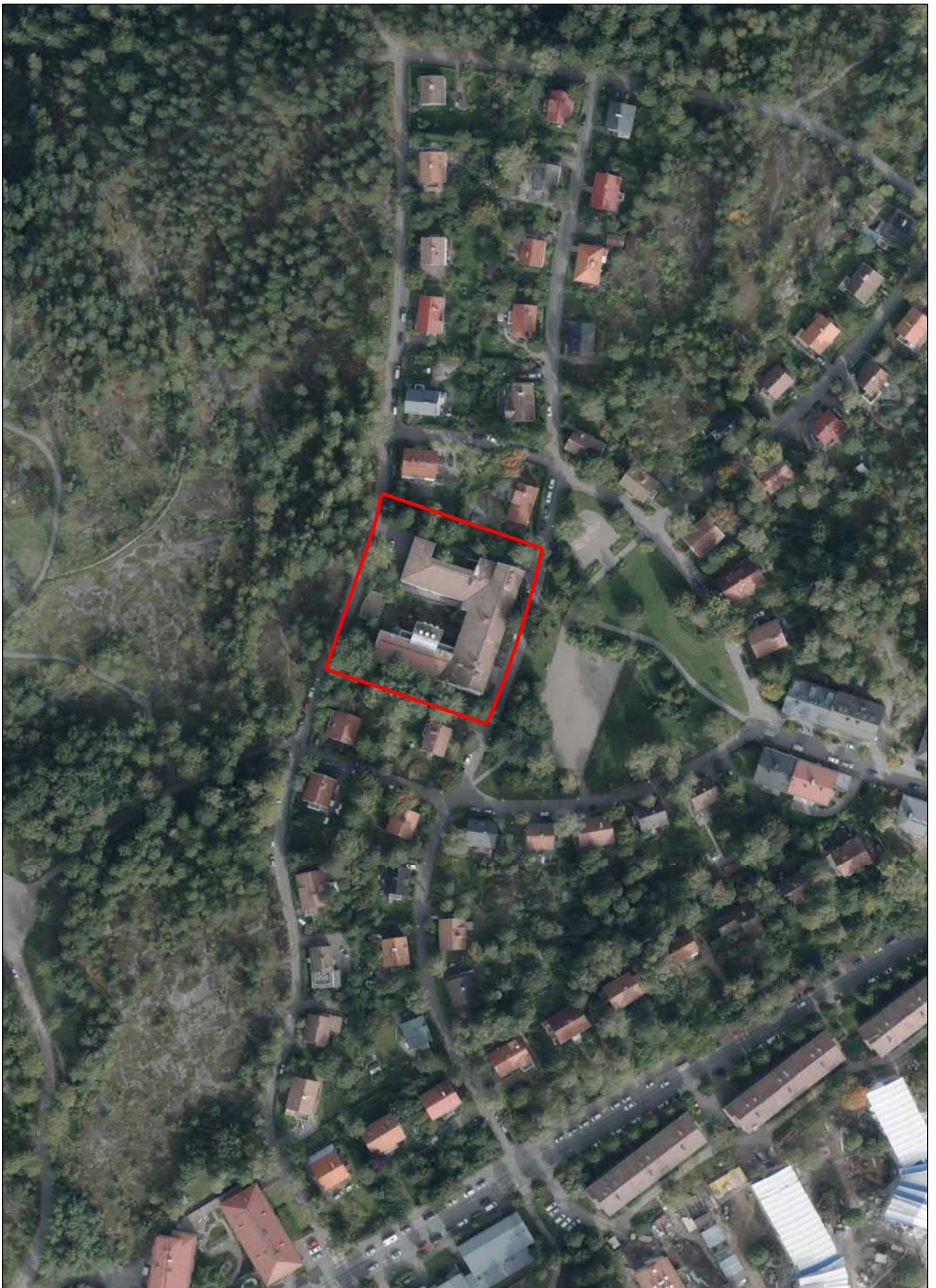
Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle arviolta talvella 2021
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



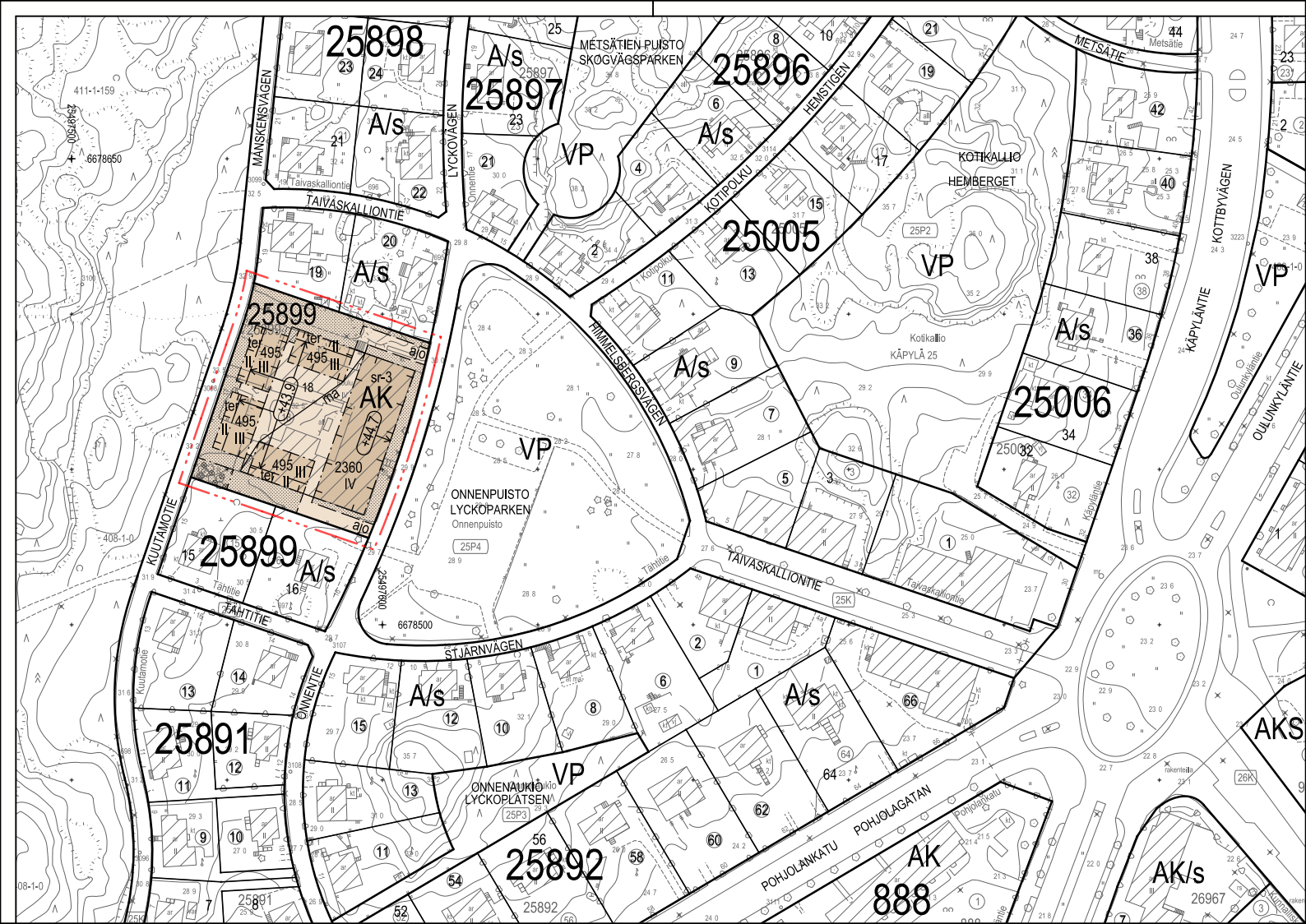
Hyväksyminen

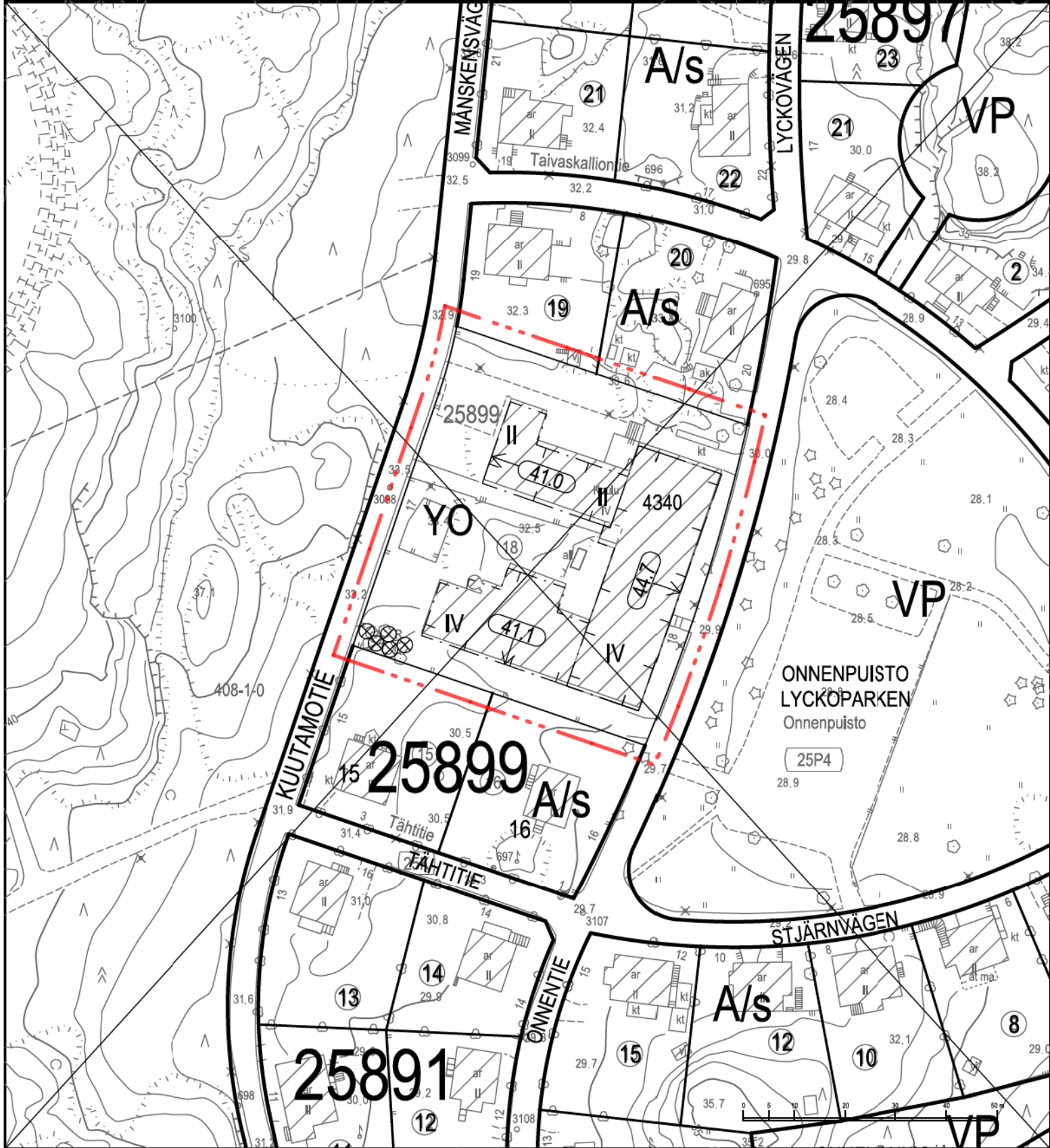
- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.



Ilmakuva
Käpylä, Onnentie 18

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen täydennysrakentaminen





Asemakaavan nro 10095, jonka asemakaavan muutos nro 12656 voimaantullessaan kumoo.

Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.

Del av detaljplan nr 10095 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12656 träder i kraft.

De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH
-BESTÄMMELSER

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kvartersområde för flervåningshus.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

25899

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

18

Ohjeellisen tontin numero.

Nummer på riktgivande tomt.

495

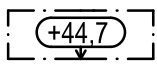
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

III

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

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.



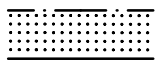
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema.

Högsta tillåtna höjd för skärningspunkten mellan byggnadens fasadyta och yttertak.



Rakennusala.

Byggnadsyta.



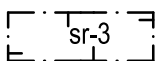
Istutettava alueen osa.

Del av område som ska planteras.



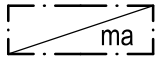
Istutettava alueen osa, jolla sijaitsee rauhoitettu puuryhmä.

Del av område som ska planteras och där finns en fridlys trädbestand.



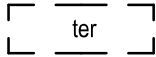
Kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus, jonka ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa.

För stadsbilden värdefull byggnad som ska skyddas och vars särdrag ska bevaras. Byggnaden får inte rivras.



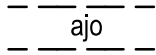
Maanalainen tila, sijainti ohjeellinen.

Underjordiskt utrymme, riktgivande läge.



Terassin rakennusala.

Byggnadsyta för en terrass.



Ohjeellinen ajoyhteys.

Riktgivande körförbindelse.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesulan tilat sekä tekniset tilat, samoin kuin kannen- tai maanalaiset pysäköinti- ja väestönsuojatilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

BYGGNADSRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

Invånarnas gemensamma förråds-, service-, fritids- och tekniska utrymmen samt tvättstugor och även de parkerings- och befolkningsskyddsutrymmen som finns under gårdsdäck eller under jord får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

RAKENTAMINEN JA KAUPUNKIKUVA

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa sisäpihan puoleisten ulkoseinien eteen rakentaa avoimia luhtikäytäviä rakennusalan tätä rajoittamatta.

BYGGANDE OCH STADSILD

Utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan får öppna loftgångar byggas framför fasaderna på gårdssidan, också utanför byggnadsytan.

Rakennusten julkisivujen on oltava paikalla muurattuja ja rapattuja tai puuverhottuja pystysuuntaisin laudoin.

Byggnadernas fasadmateriäl ska vara platsmurat tegel med putsyta eller träpanelering med vertikal brädor.

Eri rakennuksissa tulee käyttää toisistaan poikkeavia päävärejä. Sävyinä tulee käyttää maavärejä. Valkoista väriä ei sallita.

Byggnaderna ska sinsemellan inte ha samma huvudsakliga fasadfärg. Färgerna ska vara jordfärger. Vit färg är inte tillåten.

Rakennuksissa on oltava harja- tai pulpettikatto. Kattokulman on oltava enintään 30°.

Byggnaderna ska ha sadeltak eller pulpettak. Taklutningen ska vara högst 30°.

Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa vesikaton sisäpuolelle.

Ventilationsrum och övriga tekniska utrymmen ska placeras under yttertaket.

Parvekkeiden tulee olla ranskalaisia parvekkeita, jotka voivat ulottua enintään 0,5 m rakennusalan ja julkisivun ulkopuolelle. Parvekkeiden tulee olla mahdollisimman huomaamattomia ja varustettuja rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvin teräspinnakaitein.

Balkongerna ska vara franska balkonger, som kan nå högst 0,5 m utanför byggnadsytan och fasaden. Balkongerna ska planeras så diskreta som möjligt och förses med räcken av rundstålsprofil som passar ihop med byggnadens karaktär.

Jätetila tulee sijoittaa asuinrakennukseen.

Soprum ska placeras i bostadshus.

sr-3-merkinnällä osoitetulla rakennusalalla saa kaikissa kerroksissa rakentaa porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja valoisuutta.

På byggnadsytan markerad med sr-3 får man i varje våning bygga trapphusutrymme som överskrider 20 m² utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan förutsatt att det förbättrar trapphusets trivsel och ljusförhållanden.

PIHA JA ULKOALUEET

Pihakansi tulee rakentaa ja istuttaa leikki- ja oleskelualueeksi.

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

Gårdsdäcket ska byggas och planteras för lek och vistelse.

Pihakannella kasvualustan tulee olla riittävä monipuoliselle kasvilajistolle ja se tulee muotoilla korkeudeltaan vaihtelevaksi.

Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, oleskeluun tai pysäköintiin, on istutettava alueelle luonteenomaisella tavalla.

Piha-alueilla puusto ja muut istutukset on säilytettävä ja tarvittaessa uusittava siten, että alueen vehreä ominaisluonne säilyy.

Pihan pintamateriaaleina tulee suosia nurmi-, kivituhka- ja sorapintaa. Pieniä alueita voi kivetä luonnonkivellä tai betonilaatoilla.

sr-3-merkinnällä osoitetun rakennuksen viereen ei saa rakentaa terasseja.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilma tulee johtaa rakennuksen katolle asti.

ILMASTON MUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherker-toimen tavoiteluku.

Asuinkerrostalon energiatehokkuuden tulee olla rakennus-luvan hakemisen ajankohtana määriteltyä A-energialuok-kaa tai sitä vastaava.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Pyöräpaikat

Pyöräpysäköintipaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp/30 k-m². Paikoista vähintään 75 % tulee sijaita katu- tai pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa. Ulkotiloissa sijaitsevien paikkojen tulee olla runkolukittavia. Vieraspysäköinti vähintään 1 pp/1000 k-m² sisäänkäyntien läheisyyteen runkolukittavana.

Autopaikat

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/130 k-m². Yksi autopaikka tulee toteuttaa liikkumisesteiselle soveltuvana.

Mikäli tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

Rakennuslupavaiheessa lupaa hakevan tulee osoittaa yhteiskäyttöautopalvelun toimivuus kohteessa. Tontin omista-jan tai haltijan tulee esittää yhteiskäyttöyrityksen kanssa tehty jatkuva, riittävän pitkäaikainen sopimus, jossa yhteiskäyttöau-toyrittäjä sitoutuu toimittamaan taloyhtiölle niin monta yhteis-käyttöautoa kuin siellä on yhteiskäyttöautoille varattuja paikkoja.

Gårdsdäckens växtunderlag ska dimensioneras för en mångfald av växtarter och utformas med omväxlande höjder.

Obebyggda delar av tomt som inte används som gångvägar, för utvistelse eller för parkering ska plan-teras på det sätt som är karakteristiskt för detta område.

På gårdsområdena ska trädbestånd och övriga plante-ringar bevaras och vid behov förnyas så, att områdets specifika, lummiga karaktär bevaras.

Gräsmatta, stenmjöl och grusbeläggning ska gynnas som ytmaterial på gårdsområdet. Små områden kan ytbeläg-gas med natursten eller betongplattor.

Invid byggnaden markerad med sr-3 får inte byggas terrasser.

MILJÖTEKNIikka

Frånluften från parkeringsutrymmen under marknivå ska ledas ända upp på byggnadens tak.

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

Tomternas gröneffektivitet ska uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsättningstal.

Energieffektiviteten för flervåningshus för bostäder ska uppfylla den energiklass A som gäller vid tidpunkten för bygglovsansökan eller motsvarande kravnivå.

TRAFIK OCH PARKERING

Cykelplatser

Cykelplatser ska byggas minst 1 cp/30 m² vy. Av dessa ska minst 75 % placeras i förråd för friluftsutrustning i ga-tu eller gårdsnivå. Platserna utomhus ska ha möjlighet för ramlåsning. För besökare minst 1 cp/1000 m² vy nä-ra entrén till byggnaderna och med möjlighet för ramlåsning.

Bilplatser

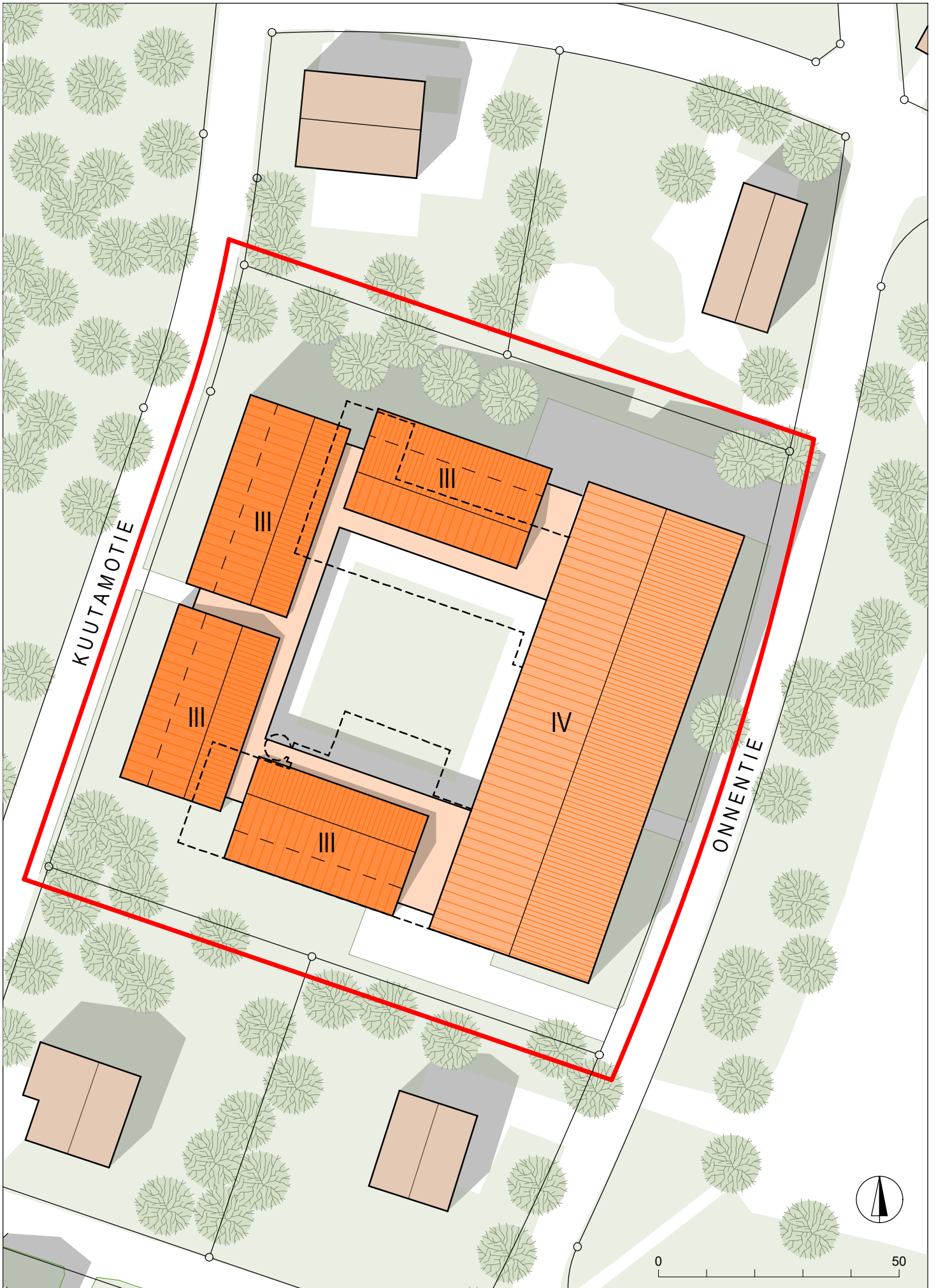
Bilplatser ska byggas minst 1 bp/130 m² vy. En plats ska vara anpassad för rörelsehindrade.

Om tomten ingår bestående avtal med en bilpool kan bilplatsernas minimiantal minskas med 5 bp per bilpoolsbilplats, dock sammanlagt högst 10 %.

I bygglovsskedet ska lovsökande påvisa att bilpoolsyste-met fungerar. Ägaren eller förvaltaren av tomten ska före-visa ett fortlöpande och tillräckligt långvarigt kontrakt med leverantören av bilpoolsbitjänsten där leverantören förbin-der sig att leverera bilpoolsbilar till ett antal som motsva-rar antalet platser som reserverats för ändamålet i husbolaget.

Laadukkaasta ja suuremmasta pyöräpysäköintiratkaisusta saa vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden, kuitenkin enintään 5 % laskentaohjeen määräämästä autopaikkojen kokonaismäärästä. Lisäpaikkojen tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

För en större cykelparkeringslösning av hög kvalitet kan man minska 1 bp per 10 tilläggsplatser för cyklar, dock får man minska högst 5% av bilplatsernas helhetsantal räknat enligt planbestämmelsen. Tilläggsplatserna ska placeras i markplanet i utredskapsförråd.



Viitesuunnitelma

Kojamo
Leppänen arkkitehdit Oy



kojamo

17.3.2022

Kehitysuunnos Onnentie 18

Näkymä Onnentieltä

LEPPÄNEN



3D Tahto Oy

kojamo

17.3.2022

Kehitysluonnos Onnentie 18

Katunäkymä Kuutamotielle pohjoisesta

LEPPÄNEN



3D Tallo Oy

kojamo

17.3.2022

Kehitysluonnos Onnentie 18

Katunäkymä Kuutamotielle etelästä

LEPPÄNEN

HELSINGIN VÄRIKAAVA: PUU-KÄPYLÄ

VANHA RAKENNUS



TVT H615

PORRASTORIT



TVT H694

UUDET RAKENNUKSET



TVT H672



TVT H690

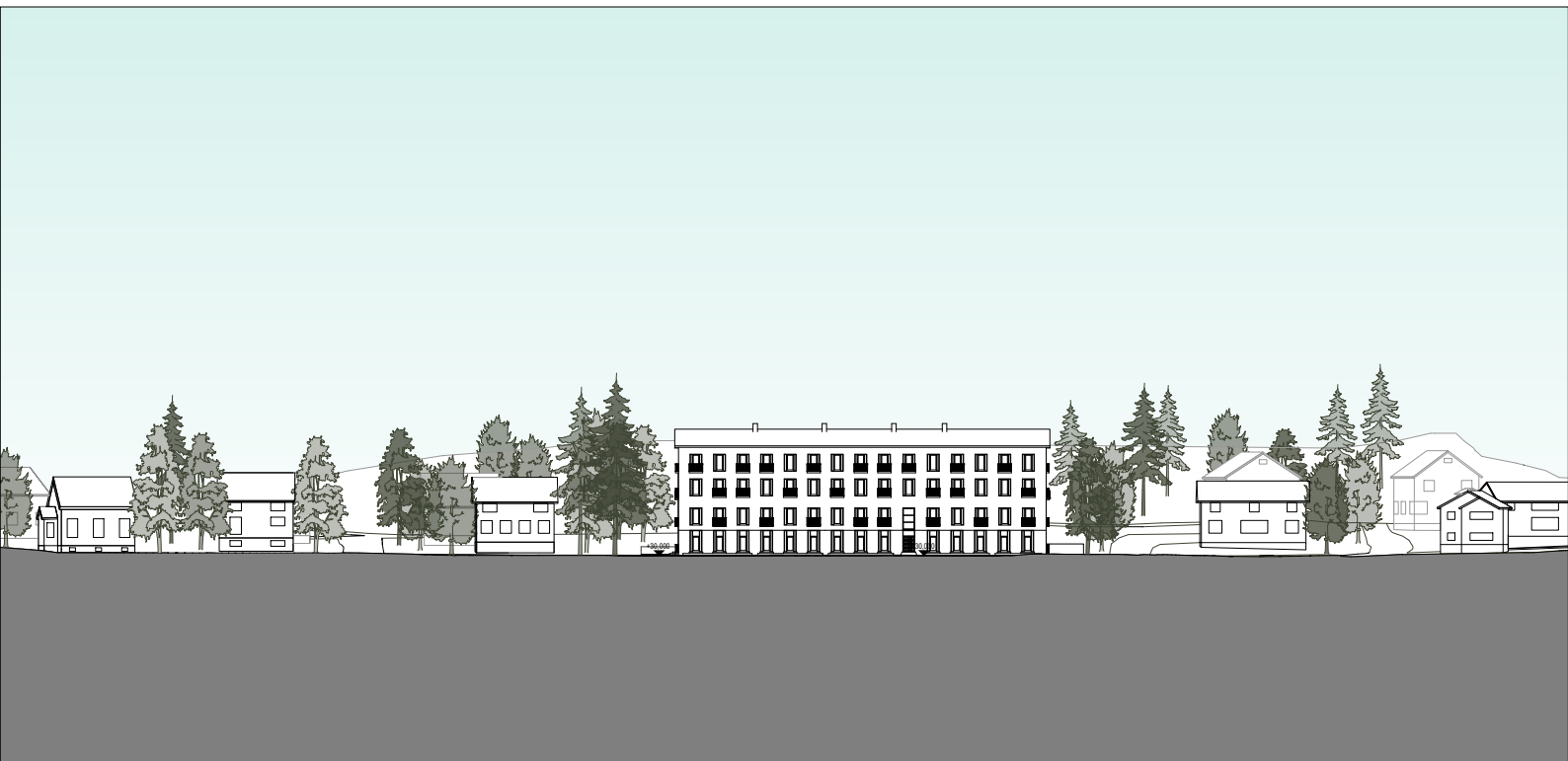


TVT H694



TVT H738





✕ kojamo

27.10.2021

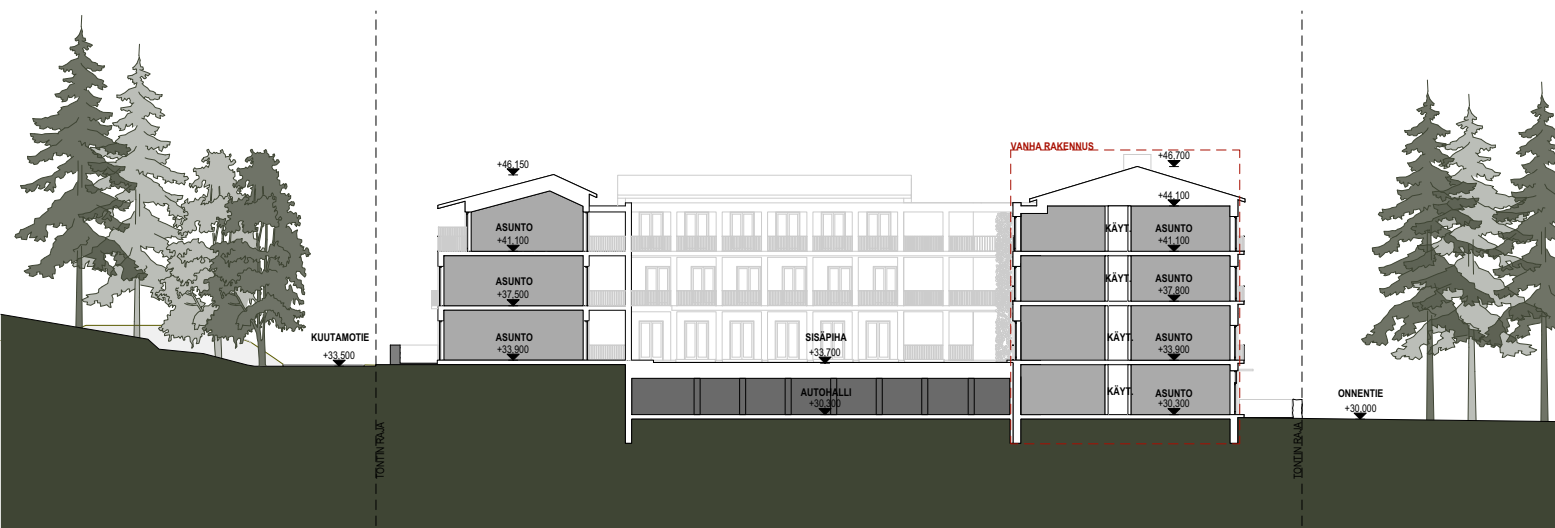
Kehitysluonnos Onnentie 18

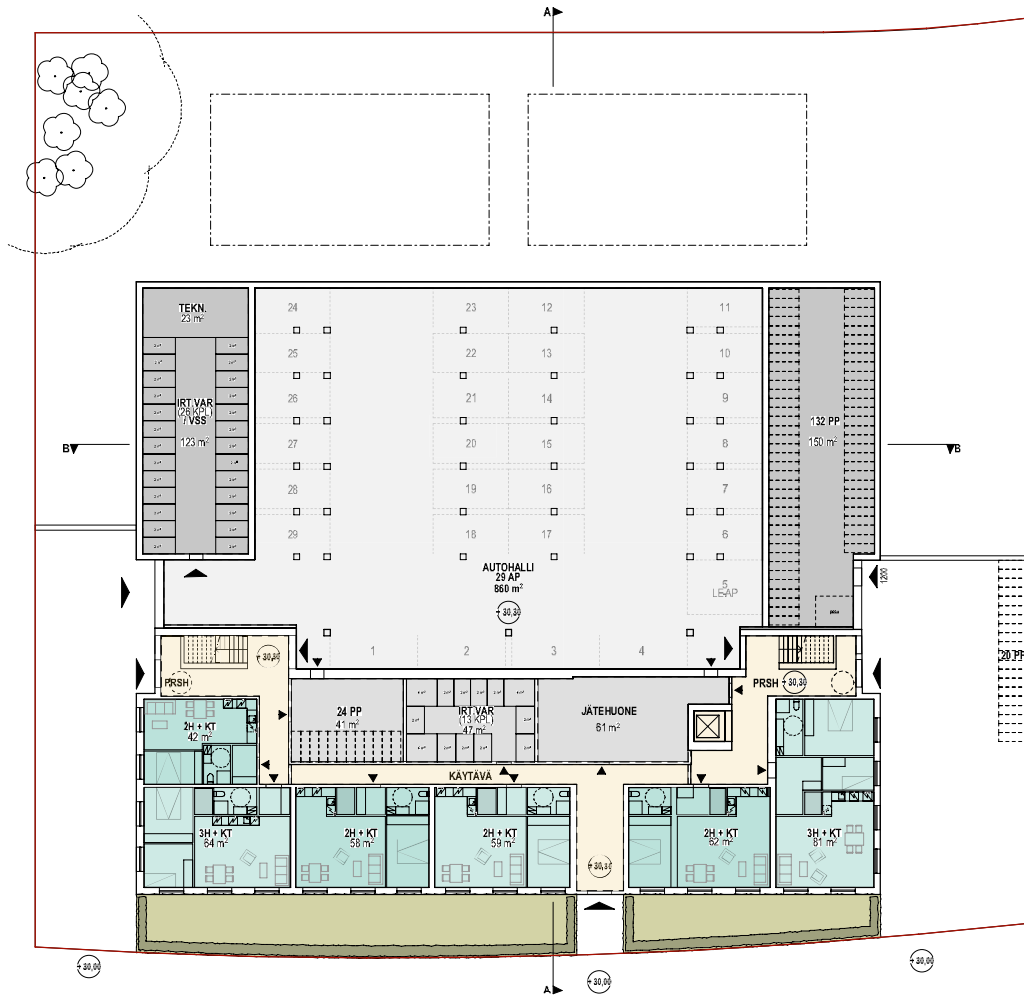
Aluejulkisivu Onnentieltä

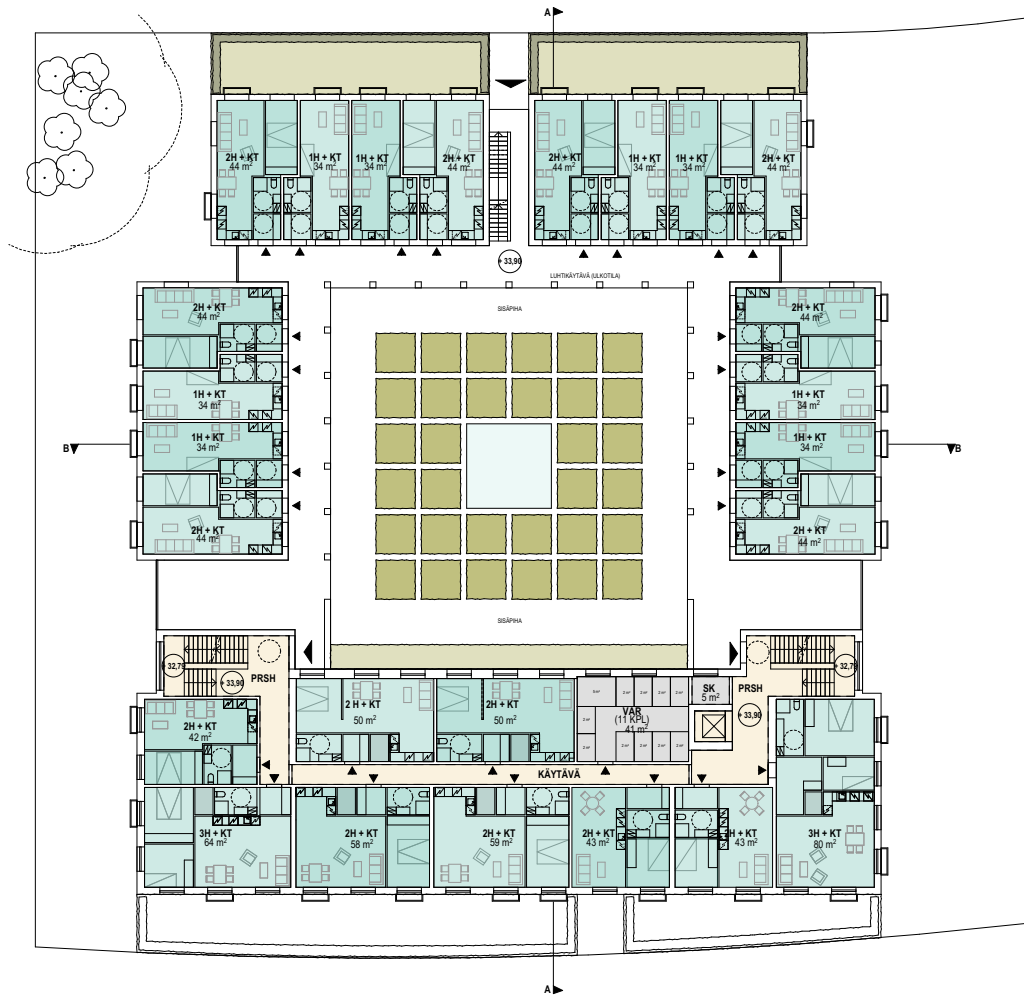
1:500

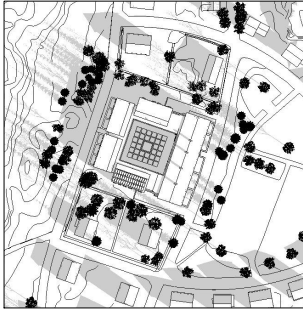
LEPPANEN



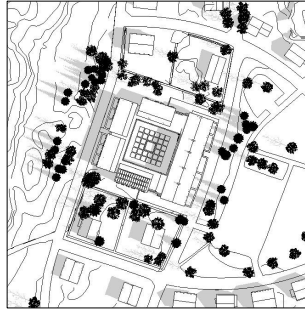




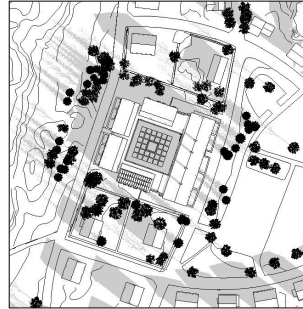




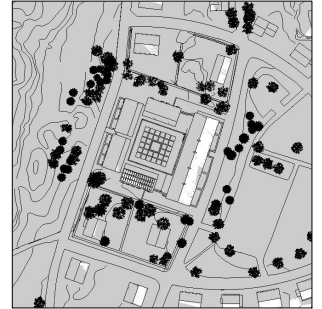
Kevätpäiväntasaus 9:00



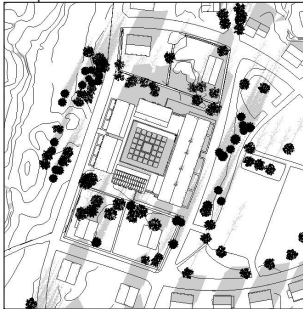
Kesäpäiväntasaus 9:00



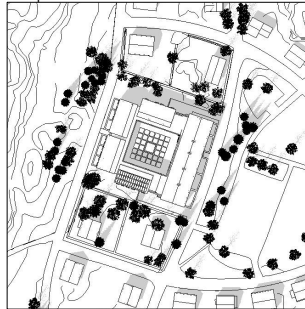
Syyspäiväntasaus 9:00



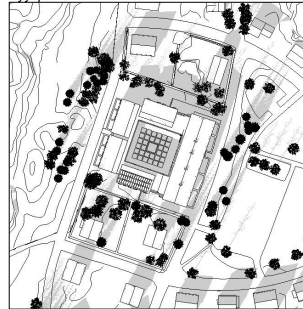
Talvipäiväntasaus 9:00



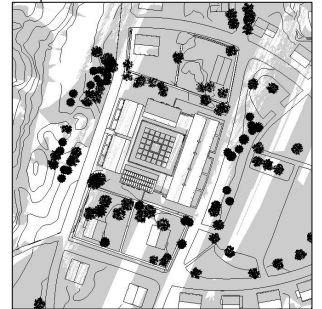
Kevätpäiväntasaus 14:00



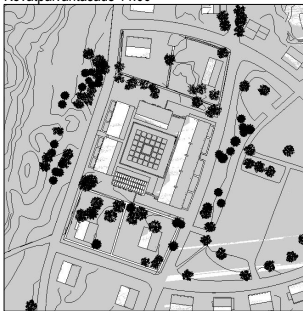
Kesäpäiväntasaus 14:00



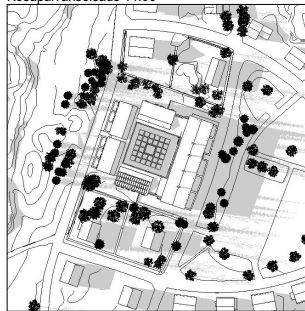
Syyspäiväntasaus 14:00



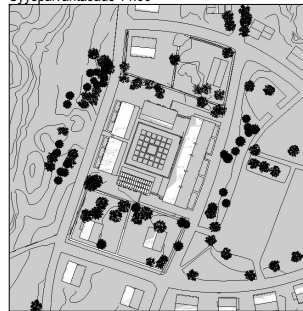
Talvipäiväntasaus 14:00



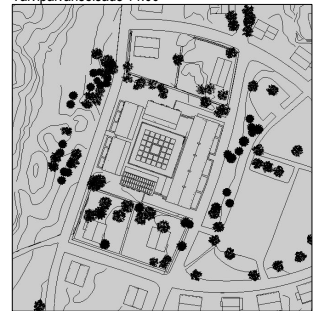
Kevätpäiväntasaus 18:00



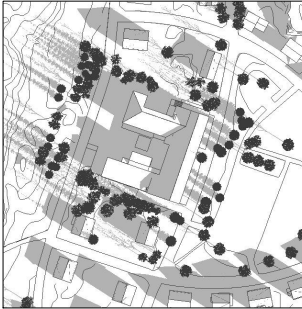
Kesäpäiväntasaus 18:00



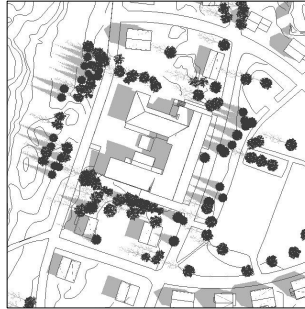
Syyspäiväntasaus 18:00



Talvipäiväntasaus 18:00



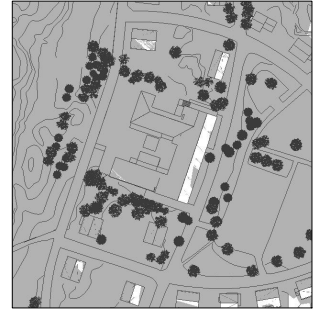
Kevätpäiväntaus 9:00



Kesäpäiväntaus 9:00



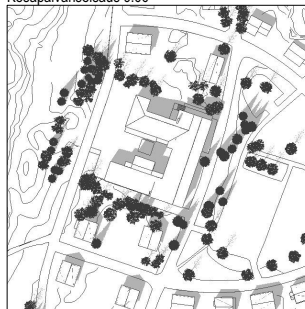
Syyspäiväntaus 9:00



Talvipäiväntaus 9:00



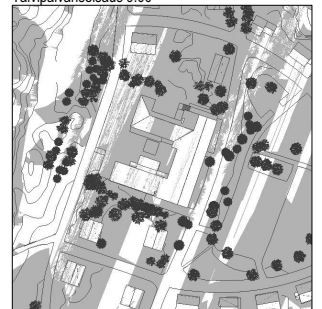
Kevätpäiväntaus 14:00



Kesäpäiväntaus 14:00



Syyspäiväntaus 14:00



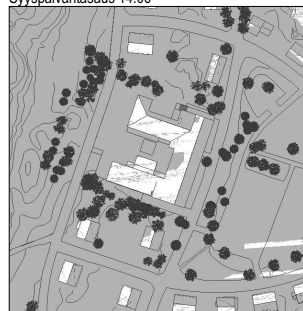
Talvipäiväntaus 14:00



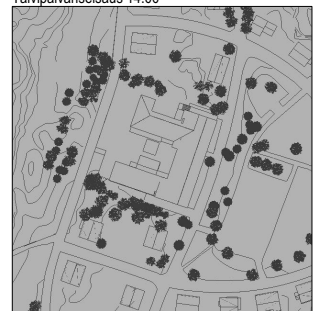
Kevätpäiväntaus 18:00



Kesäpäiväntaus 18:00



Syyspäiväntaus 18:00



Talvipäiväntaus 18:00

Asemakaava 12765
Onnentie 18

Kuvaliite 12.4.2022





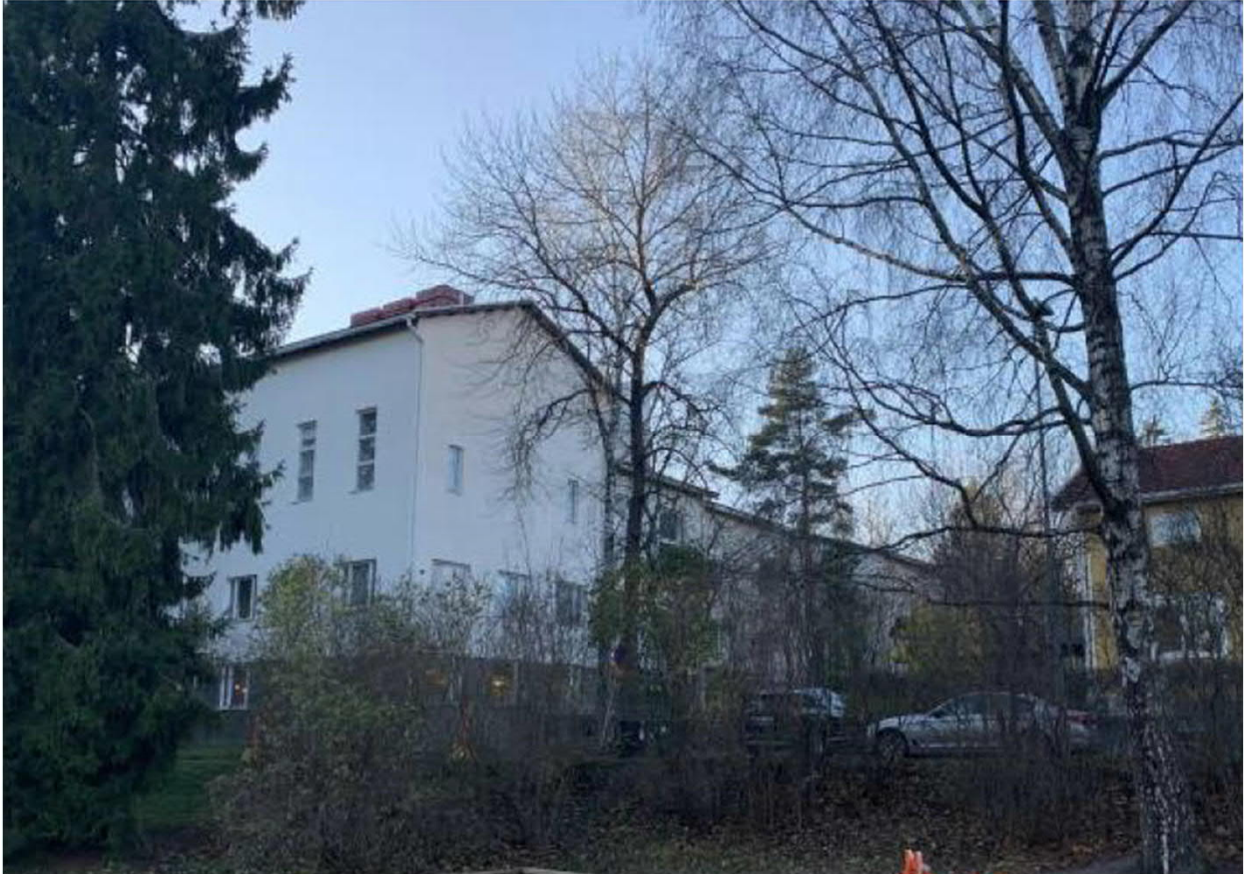
Näkymä Itäisestä julkisivusta
Kuva: Leppänen arkkitehdit Oy



Näkymä Itäisestä julkisivusta
Kuva: Leppänen arkkitehdit Oy



Näkymä etelästä, Onnentien suuntaisesti
Kuva: Leppänen arkkitehdit Oy



Näkymä koillisesta kohti rakennusta
Kuva: Leppänen arkkitehdit Oy



Näkymä pohjoisesta kohti rakennuksen säilyvän osan päätyä
Kuva: Leppänen arkkitehdit Oy