



30.05.2022

Asia/2

## § 402

### V 15.6.2022, Käpylän Onnentie 18 asemakaavan muuttaminen (nro 12765)

HEL 2018-010697 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Jussi Halla-ahon ehdotuksesta.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12765 kartta, päivätty 12.4.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12765 selostus, päivätty 12.4.2022, päivitetty Kylk:n 26.4.2022 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti päivätty 29.11.2021, täydennetty 12.4.2022
- 4 Muistutukset
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Havainnekuva, 12.4.2022

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 25. kaupunginosan (Käpylä) korttelin 25899 tontin 18 asemakaavan muutoksen 12.4.2022 päivätyn piirustuksen nro 12765 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

#### Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö



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

Tontin kerrosalan määrä 4 340 k-m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus  $e=1,06$  pysyvät ennallaan. Kerrosala on kokonaisuudessaan asuinkerrosalaa ja siitä 2 360 k-m<sup>2</sup> sijoittuu säilytettävään ja suojeltavaan rakennuksen osaan. Heikoimmin asuinkäyttöön soveltuvat pihasiivet (1 980 k-m<sup>2</sup>) korvataan uudisrakennuksilla, mikä mahdollistaa pysäköinnin sijoittamisen pihakannen alaiseen halliin. Alueelle suunnitellaan uusia asuntoja noin 100 uudelle asukkaalle.

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

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on varautunut Käpylän, Koskelan ja Kumpulan alueiden palveluiden järjestämiseen ja palvelutarpeen kasvuun talonrakentamishjelman sekä vuokra- ja osakehankeesitysten mukaisesti. Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ilmoittanut, että Onnentie 18:n kiinteistöä ei tarvita toimialan palveluverkossa.

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on asuntovaltaista aluetta merkinnällä 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. Kyseisen tontin tehokkuus ei nouse nykyisestä ja ympäröivä alue on pääasiallisesti asemakaavassa suojeltua pientaloaluetta. Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa 2021 alue on kallioresurssialuetta, johon esitetty rakentami-



30.05.2022

Asia/2

nen ei ulotu. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 ja maanalaisten yleiskaavan 2021 mukainen.

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

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Metropolia-ammattikorkeakoulun entisiä kiinteistöjä koskevan kaupan ja kehittämistä koskevan puitesopimuksen 11.5.2016 § 122 ja sopimus on allekirjoitettu 12.10.2017.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

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

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

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa tontin arvoa. Tontti sisältyy em. kaupungin ja maanomistajan väliseen puitesopimukseen, joka koskee Metropolia-ammattikorkeakoulun opetustoiminnasta vapautuneita kiinteistöjä. Kaupan yhteydessä on sovittu, että kaupunki saa lisäkauppahintaa sen mukaan millainen kaavaratkaisu kullekin tontille myöhemmin osoitetaan. Tästä johtuu, ettei erillinen maankäytösopimusneuvottelumenetely ole asiassa tarpeen. Hinnoitteluperusteet eri käyttötarkoituksille on vahvistettu kaupanteon yhteydessä. Tässä tapauksessa kaupunki ei saa lisäkauppahintaa, vaan jo maksettu 3,5 milj. euroa kattaa nykyisen rakennusoikeuden arvon.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

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

#### Viranomaisyhteistyö

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

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)



30.05.2022

Asia/2

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

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

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

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

## Mielipiteet

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

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

## Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 29.11.2021 – 11.1.2022, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

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

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat käyttötarkoituksen muutoksen tarpeellisuuteen, hankkeen mitoitukseen suhteessa yleis-



30.05.2022

Asia/2

kaavaan sekä sen sopeutumiseen ympäristöön, vuokra-asuntokannan lisääntymiseen alueella sekä vaikutuksiin liikenteeseen ja luonnonympäristöön.

Kaavaehdotuksesta saatiin kaupunginmuseon ja HSY:n lausunnot. Kaupunginmuseon lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen, siipirakennusten kulttuurihistoriallisiin (vanha siipi) ja rakennustaiteellisiin (uusi siipi) arvoihin sekä umpikortteliratkaisun sopimattomuuteen alueelle.

HSY lausui, että alueen verkostot on rakennettu valmiiksi, joten hanke ei vaikuta niihin.

Helen Sähköverkko Oy ja HSL ilmoittivat, ettei niillä ole huomautettavaa.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

Kaavaehdotukseen tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

#### Tarkemmat perustelut

Kaavaratkaisun vaikutukset ja tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12765 kartta, päivätty 12.4.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12765 selostus, päivätty 12.4.2022, päivitetty Kylk:n 26.4.2022 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti päivätty 29.11.2021, täydennetty 12.4.2022



30.05.2022

Asia/2

- 4 Muistutukset
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Havainnekuva, 12.4.2022

## Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Kaavamuutoshakemus, Onnentie 18
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Metropolia amk 3967 puitesopimus

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Otteet

### Ote

Helen Oy  
Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Kaavamuutoksen hakenaja

Kaavan hyväksymistä tiedon pyytäneet

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Tiedoksi

Asemakaavoitus  
Kaupunginmuseo  
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala  
Kaupunkiympäristölautakunta  
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto



30.05.2022

Asia/2

---

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 26.04.2022 § 244

HEL 2018-010697 T 10 03 03

Hankenumero 0824\_7

### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

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

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

### Käsittely

26.04.2022 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli johtava arkkitehti Eeva Pirhonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

12.04.2022 Pöydälle

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

### Lisätiedot

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



30.05.2022

Asia/2

Eeva Pirhonen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37319  
eeva.pirhonen(a)hel.fi  
Jouko Kunnas, arkkitehti, puhelin: 310 37070  
jouko.kunnas(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi  
Inka Lappalainen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 21344  
inka.lappalainen(a)hel.fi  
Mia Kajan, erityisasiantuntija (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit), puhelin: 310 15820  
mia.kajan(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 25.11.2021 § 57

HEL 2018-010697 T 10 03 03

#### Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12765 pohjakartan kaupunginosassa 25 Käpylä. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

#### Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12765  
Kaupunginosa: 25 Käpylä  
Kartoituksen työnumero: 48/2021  
Pohjakartta valmistunut: 24.11.2021  
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25  
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

#### Lisätiedot

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