

137.

JÄMSÄN KAUPUNKI

9. KAUPUNGINOSA

Kääpälän asemakaava-alue

ASEMAKAAVAN MUUTOS



20.10.2005

KORJATTU 3.4.2006

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

JÄMSÄN KAUPUNKI

SEPPOLAN (9.) KAUPUNGINOSA

KÄÄPÄLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS, koskee kortteileita 903–907 sekä niihin liittyviä viher- ja katualueita.

ASEMAKAAVALLA muodostuvat Jämsän kaupungin 9. kaupunginosan korttelit 903 ja 906 - 907 sekä niihin liittyvät virkistys- ja katualueet.

Kaava-alueen sijainti:

Alue sijaitsee Kääpälässä, kahden kilometrin etäisyydellä Jämsän keskustasta länteen. Aluetta rajaavat Seppolantie, Kilpakorventie, Varvikontie ja Rimpitie.

Kaavan tunnus:

Kaavan päiväys: 12.6.2003 / 20.10.2005

Kaavan laatija: SUUNNITTELUKESKUS OY, puh: 010 409 6500, Puistokatu 2 A, 40100 JYVÄSKYLÄ / J. Virtanen / H. Raatikainen / T. Järvinen.

Kaavan vireille tulosta ilmoittamisen päivämäärä: Kaavoituskatsaus 2002

Kaavaluonnos MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä: 6.2.–14.2.2003

Kaavaehdotus MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä: 2.7 - 20.8.2004

Kaavaehdotus MRA 32§:n mukaisesti uudelleen nähtävillä: 3.11. – 2.12.2006

Kaupunginhallituksen hyväksymispäivämäärä: 18.4.2006 § 121

Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä: 15.5.2006 § 23

1.2 Kaavan tarkoitus

Tarkoituksena on laatia Kääpälän asemakaavan muutos huomioiden voimassa olevaa asemakaavaa paremmin alueen nykyinen ympäristö: 40-, 50-luvun rakennuskanta, tiet, istutukset ja maanomistusrajat. Aloite kaavan muuttamiseksi on tullut alueen asukkailta.

SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaavan tarkoitus	1
1.3	Selostuksen liiteasiakirjat	3
1.4	Muut kaavaa koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaali.....	3
2	Tiivistelmä.....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Asemakaava.....	4
2.3	Asemakaavan toteutuminen.....	5
3	Lähtökohdat	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2	Luonnonympäristö.....	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö	6
3.1.4	Maanomistus.....	7
3.2	Suunnittelutilanne.....	7
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	7
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	8
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	8
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	8
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.3.1	Osalliset	9
4.3.2	Vireille tulo.....	9
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	9
4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	9
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	10
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	10
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	10
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	11
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	11
4.5.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	13
4.6	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	13
5	Asemakaavan kuvaus	14
5.1	Kaavan rakenne	14
5.1.1	Mitoitus.....	14
5.1.2	Palvelut.....	15
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	15
5.3	Aluevaraukset	15
5.3.1	Korttelialueet	15
5.3.2	Muut alueet.....	16
5.4	Kaavan vaikutukset.....	16
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	16
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	16
5.4.3	Sosiaaliset, taloudelliset ja muut vaikutukset	17
5.5	Ympäristön häiriötekijät	17
5.6	Kaavamerkinnot ja – määräykset.....	17
5.7	Nimistö	17
6	asemakaavan toteutus	17

6.1	Toteuttaminen ja seuranta.....	17
6.2	Rakennustapaohjeet.....	18
6.2.1	Alueen ominaispiirteet.....	18
6.2.2	Jälleenrakennuskauden pientalojen ominaispiirteet	19
6.2.3	Rakennuksen korjaaminen.....	20
6.2.4	Rakennuksen laajentaminen	21
6.2.5	Uudisrakentaminen.....	22

1.3 Selostuksen liiteasiakirjat

- Seurantalomake
- Voimassa oleva asemakaava mk 1:2 000 (9.7.1975)
- Asemakaavaehdotus mk 1:2 000 ja merkintöjen selitykset

1.4 Muut kaavaa koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaali

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (23.10.2002)
- Vastineet mielipiteisiin 16.1.2002
- Vastineet muistutuksiin 20.10.2005
- Jämsän taajamayleiskaava 13.11.1989
- Keski-Suomen seutukaava (5. vaihekaava).

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kääpälän alueen kaavoituksesta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa vuodelle 2002. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 23.10.2002. Ensimmäinen yleisötilaisuus järjestettiin 23.10.2002, jolloin esiteltiin alustavat kaavaluonnosvaihtoehdot A, B, ja C sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Samassa yhteydessä toteutettiin myös asukaskysely. Mielenpitoja saatiin 21 kpl.

Koska lähes kaikki osalliset halusivat säilyttää nykyisen tilanteen, laadittiin kaavaluonnos nykytilanteen ja alueen ominaispiirteiden pohjalta. Kaavaluonnos valmistui 11.12.2002. Se esiteltiin yleisötilaisuudessa 12.12.2002, jonka jälkeen siitä sai jättää kirjallisia mielenpitoja 10.1.2003 asti. Luonnoksesta esitettiin 8 mielenpidettä, joista yhdessä vastustettiin muutoksia (Vastineet mielenpiteisiin 16.1.2003). Kaavaluonnos laitettiin vielä julkisesti luonnoksena nähtäville 6.2.–14.2.2003. Nähtävillä olo aikana jätettiin yksi vastustava kirjallinen mielenpide.

Kaavaehdotus päivättiin 12.6.2003 ja se laitettiin virallisesti MRA 27§ mukaisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Kaavasta pyydettiin viranomaislausunnot. Kaavaehdotuksesta saatiin 2 muistutusta ja 3 lausuntoa. Muistutusten ja lausuntojen johdosta kaavaan tehtiin tarkistuksia.

Uusi kaavaehdotus päivättiin 20.10.2005 ja se sitä pidettiin MRA 32§:n mukaisesti uudelleen nähtävillä 3.11. – 2.12.2005 välisen ajan.

Kaavasta saatiin kolme muistutusta. Muistutusten johdosta kaavaan tehtiin teknisiä korjauksia.

2.2 Asemakaava

Kääpälän alue on asukkaiden toiveiden mukaisesti säilytetty lähes nykyisellään. Alue on osoitettu pääosin I 2/3 -kerroksisten erillispientalojen korttelialueeksi. Jo toteutunut rivitaloasutus on osoitettu I- sekä I 2/3 – kerroksisten rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi. Pienet tontit on pääosin muutettu yhdistämällä suuremmiksi kiinteistörajaja noudattaen.

Uusia katuja ei ole esitetty. Viistotie on katkaistu ja alkuosaltaan muutettu jalan- kululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla tonteille ajo on sallittu. Jalan- kululle ja polkupyöräilylle varattu yhteys jatkuu Varvikontielle asti. Kilpakor- ventien liittymät ja rasitteet ovat säilyneet, Seppolantien liittymistä kaksi on yh- distetty. Pistotievaraus säilyy entisellään. Asemakaavan laajennus koskee kaava- alueen vähäistä laajennusta Seppolantielle. Kaava-alueen rajauksessa on pyritty huomioimaan paremmin nykyiset kiinteistöt ja oleva tie.

Alueen rakennuskanta koostuu pääasiassa 40-, 50-luvuilla rakennetuista 1 ½ - kerroksisista ns. rintamamiestaloista. Lounais- ja koilliskulmaan sijoittuu kolme 80-luvulla rakennettua rivitaloa. Varvikontien varrella on neljä uudempaa, voi- massa olevan asemakaavan mukaisesti rakennettua omakotitaloa, jotka tyyliltään liittyvät tien eteläpuolen I-kerroksisiin asuinrakennuksiin.

2.3 Asemakaavan toteutuminen

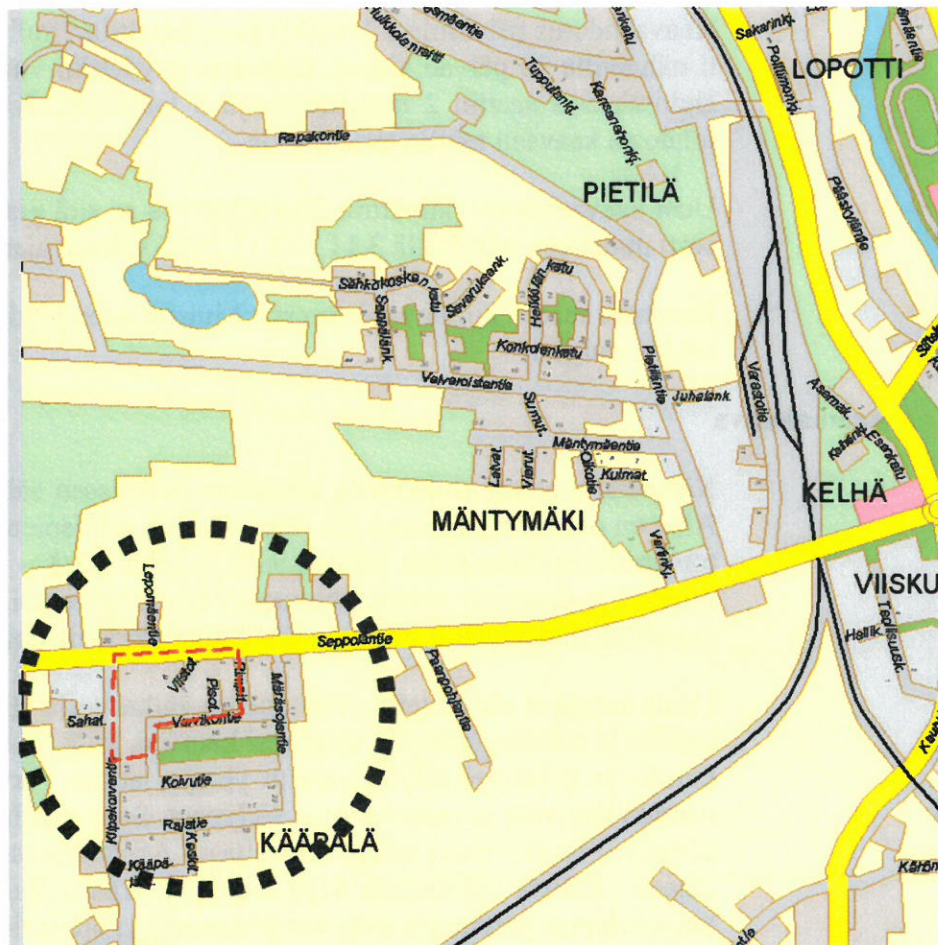
Asemakaavan tulee hyväksymään Jämsän kaupunginvaltuusto. Kaavan tultua lainvoimaiseksi, sitä voidaan toteuttaa eli myöntää kaavan mukaisia rakennusluvia. Asemakaavan toteutuminen tarkoittaa pääasiassa nykytilanteen säilyttämistä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kääpälässä, noin kahden kilometrin etäisyydellä Jämsän keskustasta länteen. Aluetta rajaavat Seppolantie, Kilpakorventie, Varvikontie ja Rimpitie.



KUVA 1. Suunnittelualueen sijainti ja vaikutusalue.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kääpälän alue on peltojen ympäröimää rakennettua ympäristöä.

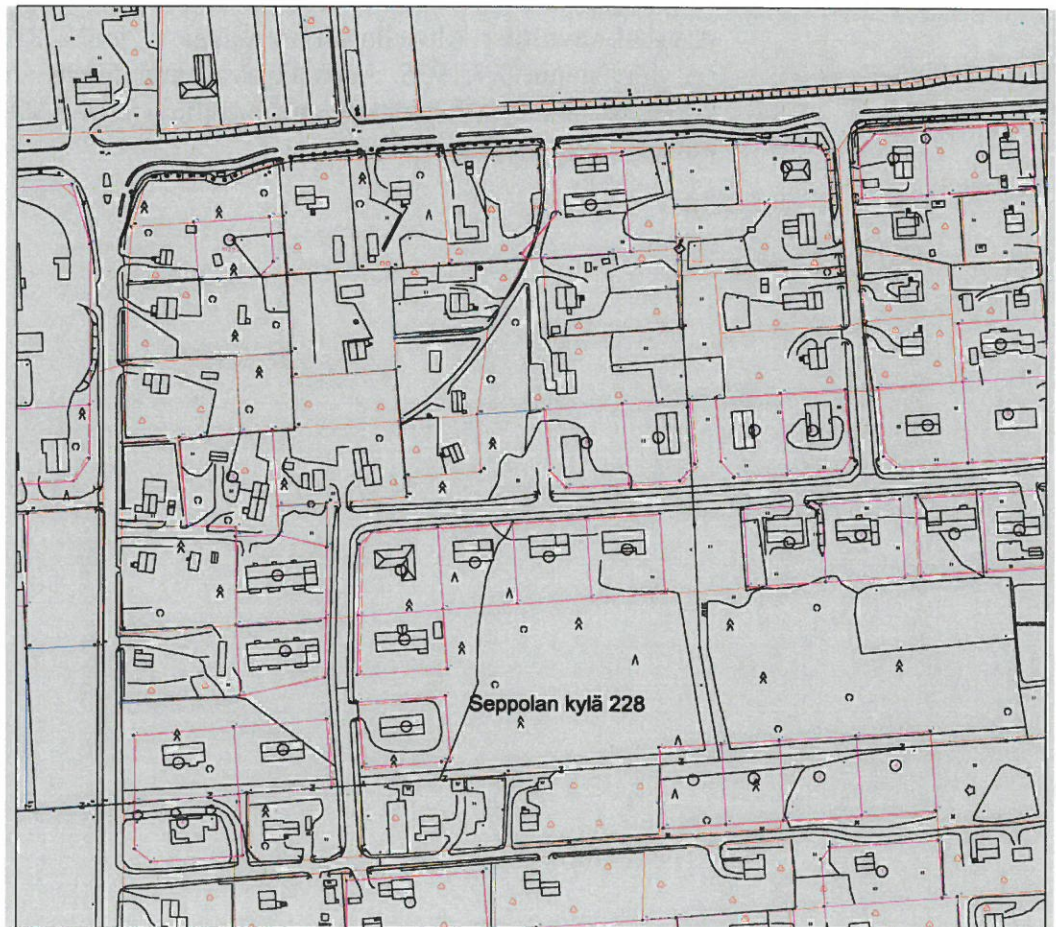
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kääpälän alue on syntynyt Jämsänjoen valtakunnallisesti merkittävän viljelymaiseman vaikutuspiiriin taajamatyyppisenä toisen maailmansodan vaiheisiin liittyvänä jälleenrakennuskauden asuntoalueena. Alue on rakentunut lyhyen ajan kuluessa. Rakentamiseen on käytetty yhtenäisiä rakennustarvikkeita, mutta tyyppitalopiirustuksia on mukailtu erilaisina versioina. Vaikka korjausrakentamisen taso on kirjava, voidaan aluetta pitää paikallisesti merkittävänä kulttuuriympäristönä kaupunkikuvallisin perustein. Alue on yksi Jämsän kolmesta jälleenrakennuskauden alueesta ja osa jämsäläisten tyyppiomakotitalojen rakennusperinnettä.

Alueen rakennuskanta koostuu pääasiassa 40-, 50-luvuilla rakennetuista 1 ½ -kerroksisista ns. rintamamiestaloista. Lounais- ja koilliskulmassa sijoittuu kolme 80-luvulla rakennettua rivitaloa. Varvikontien varrella on neljä uudempaa, voimassa olevan asemakaavan mukaisesti rakennettua omakotitaloa, jotka tyyliltään liittyvät tien eteläpuolen I-kerroksisiin asuinrakennuksiin.

Voimassa olevan asemakaavan mukaiset tonttijaot, tiet ja kevytliikenteen reitit eivät ole toteutuneet. Kulkuyhteytenä alueen keskellä oleville tonteille on edelleen Viistotie ja Kilpakorventieltä tonttien läpi kulkevat rasitteet.

Suorat tonttiliittymät ovat Seppolantielle, Kilpakorventielle, Varvikontielle sekä Rimpitielle. Seppolantien kevytliikenteen reitti sivuaa aluetta.



KUVA 2. Nykyinen rakennettu tilanne. Kaavan mukaista Viistotietä ei ole toteutettu.

Alueella on kunnallistekninen verkosto sekä 20 kV:n sähkölinja, jonka päätteellä on puistomuuntaja.

3.1.4 Maanomistus

Alue on lähes kokonaan yksityisessä omistuksessa. Jämsän kaupunki omistaa osan voimassa olevan asemakaavan katu- ja puistoalueista.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Seutukaavoitus; Keski-Suomen seutukaavan (5.vaihekaava) mukaisesti alue on taajamatoimintojen aluetta A.

Yleiskaavoitus: Jämsän taajamayleiskaavan on kunnanvaltuusto hyväksynyt 13.11.1989. Yleiskaavan mukaisesti alue on pientaloaluetta AP.

Asemakaavoitus: Alueella on asemakaava, jonka Keski-Suomen lääninhallitus on vahvistanut 9.7.1975. Asemakaavan mukaisesti alue on osoitettu pääasiassa 1-kerroksiseksi erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Alueelle sijoittuu myös puistoalueita merkinnällä (PI).



KUVA 3. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Alueella on voimassa rakennuskielto asemakaavan muutoksen vuoksi. Kunnanhallituksen päätös 2.9.2002 279 §. Rakennuskieltoa on jatkettu 6.9.2006 asti kh 6.9.2004 § 281. Alueelta ei ole laadittu erillisiä selvityksiä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Aloite Kääpälän asemakaavan muuttamiseksi on tullut alueen asukkailta, kirje 18.6.2002.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitus käynnistettiin lokakuussa 2002.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

A. Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa:

- Kyläläiset
- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat
- Kaavan vaikutusalueen asukkaat, elinkeinonharjoittajat
- Kaupunkilaiset

B. Viranomaiset

- Kunnan hallintokunnat
- Keski-Suomen liitto
- Keski-Suomen ympäristökeskus
- Tiehallinto
- Keski-Suomen museo

C. Yhteisöt tai vastaavat, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- Kääpälän kylätoimikunta / pj. Reijo Himanen, Radansivuntie 4, 42100 Jämsä

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä. Viranomaisilta pyydetään erikseen lausunnot kaavan ehdotusvaiheessa.

4.3.2 Vireille tulo

Kaavoituksen vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa vuodelle 2002. Kaavoituskatsaus on nähtävillä Jämsän kaupungintalolla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisesta tiedotettiin yleisötilaisuudessa 23.10.2002.

Kaavoituksen käynnistämisestä tiedotettiin viranomaisia ja lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi 8.11.2002.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Suunnittelun kuluessa on järjestetty 3 yleisötilaisuutta. Suunnittelun alkuvaiheessa järjestettiin myös asukaskysely. Yleisötilaisuuksista ja nähtävillä oloista on tiedotettu Koillis-Hämeessä. Vieraspaikkakuntalaisille maanomistajille on lähetetty tiedotteet postitse.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen käynnistämisestä on tiedotettu viranomaisia ja lähetetty 8.11.2002 osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi. Tiehallintoa on lisäksi tiedotettu

kaavaluonnosvaiheessa. Kaavoituksesta järjestetään tarvittaessa kunnan ja alueellisen ympäristökeskuksen välinen viranomaisneuvottelu (MRL 66§ 2 mom.).

Kaavoituksen käynnistämisestä on tiedotettu seuraavia viranomaisia:

- Keski-Suomen ympäristökeskus
- Keski-Suomen liitto
- Keski-Suomen museo
- Tiehallinto / Keski-Suomen tiepiiri

Kaavaehdotusvaiheessa on pyydetty lausunnot Keski-Suomen ympäristökeskuksetta, Keski-Suomen museolta ja Tiehallinnolta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Seutukaavassa, yleiskaavassa ja asemakaavassa alue on osoitettu asuntoalueeksi. Alue on pääosin jo rakentunut, mutta ei vastaa voimassa olevaa asemakaavaa. Asemakaavan mukaisesti nykyinen rakennuskanta tulisi muuttumaan I-kerroksiseksi ja tontit pienenemään pääosin puoleen nykyisistä.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Ensimmäisessä yleisötilaisuudessa sekä asukaskyselyssä nousi esiin asukkaiden lähes yksimielinen toive *Kääpälän alueen säilyttämisestä pääpiirteissään nykyisellään*. Tonttien yhdistämiset ovat osallisten mielestä toivottavia, tiejärjestelyt tulisi toteuttaa nykyiseltä pohjalta ilman uusia väyliä ja suunnittelualueella ei tarvita alueen sisäisiä puistoja, kun aivan vieressä on keskuspuisto. Kirjallisia aloitusvaiheen kommentteja saatiin 21 kappaletta. Näihin sisältyi myös Kääpälän kylätoimikunnan sekä 16 Varvikontien asukkaan yhteinen kannanotto.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavan muutoksen lähtökohtana ovat Kääpälän alueen ominaispiirteet, joita tulee kaavassa korostaa ja hyödyntää. Tämän tueksi myös asemakaavaselostukseen sisällytetään opastavaa tietoa alueelle sopivasta rakentamistavasta.



KUVA 4. Pihapiiri Viistotieltä.

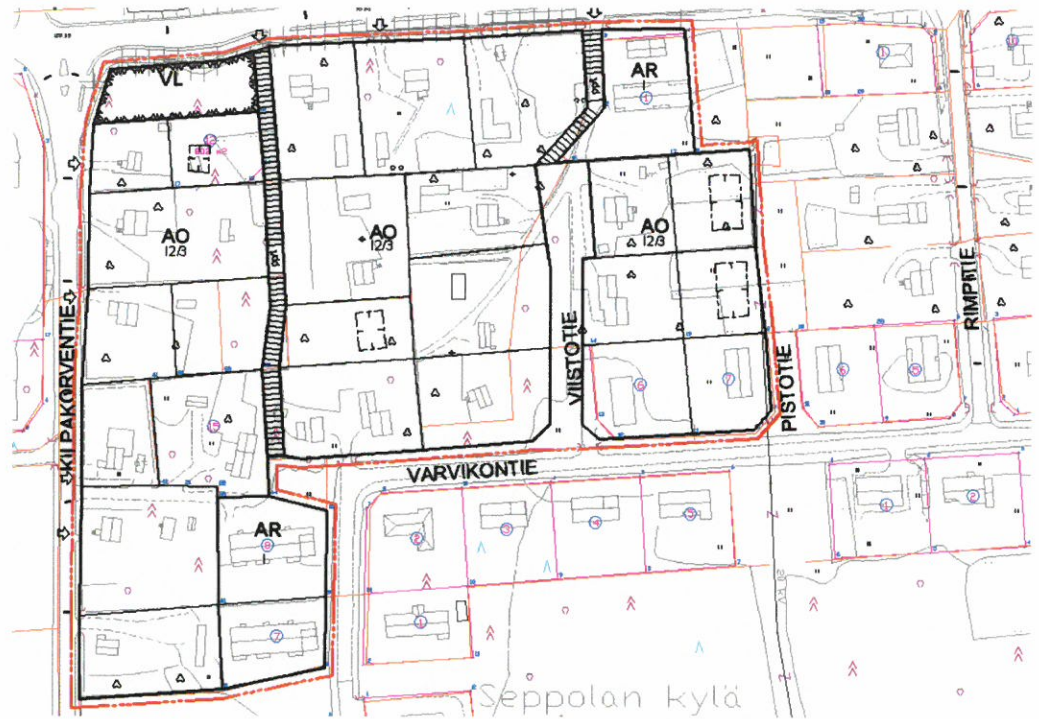
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

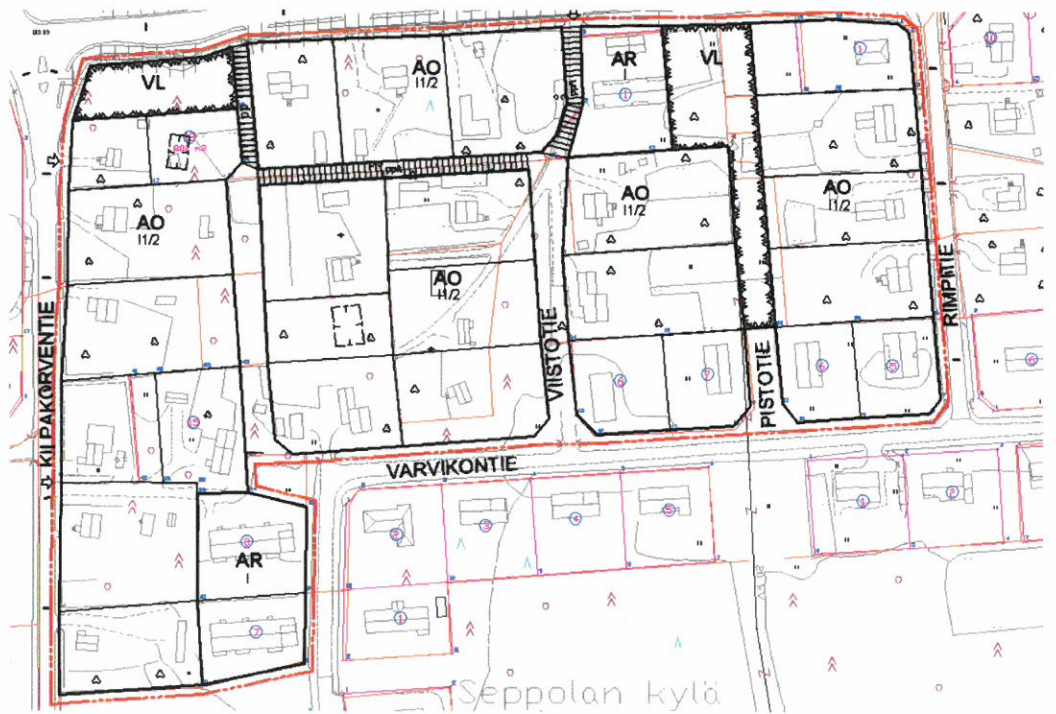
Kääpälän alueesta laadittiin alustavat asemakaavaluonnokset A, B ja C (17.10.2002). Vaihtoehto A on aluerajaukseltaan suppein rajautuen Pistotiehen. Muissa vaihtoehtoissa on mukana myös Pistotien ja Rimpitien välinen alue.

Vaihtoehto A sisältää voimassa olevan asemakaavan mukaiset pienet tontit, vaihtoehtoissa B ja C tontteja on yhdistelty suuremmiksi. Lisäksi vaihtoehtoissa B ja C Pistotien jatkeena on puistoalue, joka ulottuu Seppolantielle asti. Kaikissa vaihtoehtoissa on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukainen puistoalue suunnittelualueen luoteiskulmaan.

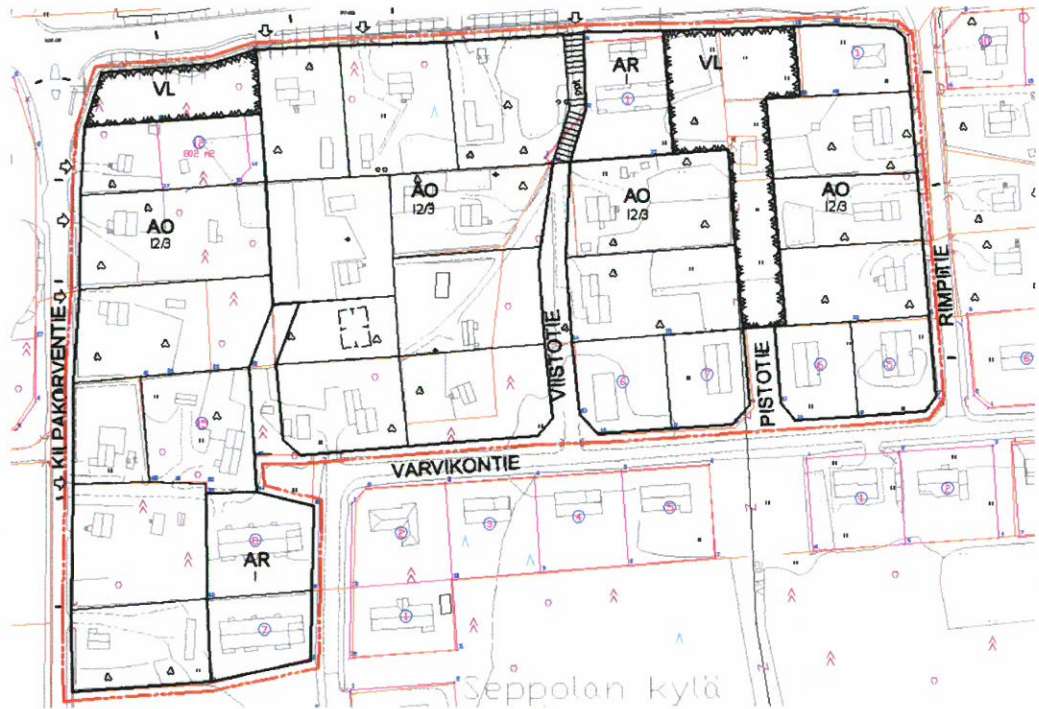
Kaikki vaihtoehdot perustuvat liikenneratkaisuun, jossa uutena katualueena on osoitettu yhteys nykyiseltä Viistotieltä Varvikontielle sekä pyörätie Seppolantielta Viistotien päähän. Vaihtoehdossa A on osoitettu lisäksi yhtenäinen uusi pyörätie Seppolantielta Varvikontielle. Vaihtoehdossa B on Viistotien lisäksi toinen samansuuntainen katu sekä niitä yhdistävä pyörätie. Alustavat kaavaluonnosvaihtoehdot A, B ja C on esitetty tarkemmin alla ja seuraavilla sivuilla.



KUVA 5. Alustava kaavaluonnosvaihtoehto A.



KUVA 6. Alustava kaavaluonnosvaihtoehto B.



KUVA 7. Alustava kaavaluonnosvaihtoehto C.

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaikki vaihtoehdot olisivat muuttaneet alueen rakennetta: tontteja, pihvoja, istutuksia, kulkuyhteyksiä jne. Lähes kaikki asukkaat ja muut osalliset pitivät esitettyjä vaihtoehtoja huonoina ja asettivat tavoitteeksi alueen säilyttämisen mahdollisimman nykyisenlaisena.

Jatkosuunnittelun pohjaksi ei valittu sellaisenaan yhtään esitetystä vaihtoehdoista, vaan suunnittelua jatkettiin laatimalla kaavaluonnos, joka säilyttää paremmin nykyisen ympäristön ja hyödyntää alueen ominaispiirteitä.

Viistotien kevyenliikenteen läpikulkua vastustettiin nähtävillä olleessa luonnosvaiheessa, mutta kevyenliikenteen läpikulun katsottiin olevan tarpeellinen. Viistotien läpikulku on ainoa alueen rakenteellinen muutos.

4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Luonnosvaihtoehdot 17.10.2002
- Yleisötilaisuus 23.10.2002
- Kaavaluonnos 12.12.2002
- Yleisötilaisuus 12.12.2002
- MRA 30 § mukaisesti nähtävillä 6.2.–14.2.2003
- Kaavaehdotus 12.6.2003

- MRA 27§ mukaisesti nähtävillä 2.7 - 20.8.2004
- Kaavaehdotus 20.10.2005
- MRA 32§ mukaisesti uudelleen nähtävillä 3.11. – 2.12.2005
- Kaupunginhallituksen käsittely 18.4.2006 § 121
- Kaupunginvaltuuston käsittely 15.5.2006 § 23

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavan lähtökohtana on voimassa olevasta asemakaavasta poiketen alueen nykyisen rakenteen säilyttäminen. Alue on pääosin erillispientalojen korttelialuetta, jossa tontteja on yhdistetty suuremmiksi kiinteistörajoja noudattaen. Toteutunut rivitalorakentaminen on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi.

Liikenneverkko muodostuu aluetta rajaavista Seppolantiestä, Kilpakorventiestä Varvikontiestä ja Rimpitiestä sekä siihen sisältyvistä Viisto- ja Pistotiestä.

Kaavaratkaisu on yleiskaavan ja seutukaavan periaatteiden mukainen.

5.1.1 Mitoitus

Alueen väestömäärän kehitykseen asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta. Alueelle ei sijoitu työpaikkoja.

Kortteli nro	Ohj.tontteja	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus krs-m ²
903			
AR I	2 kpl	2 475	740
AO I 2/3	17 kpl	28 002	4 610
906			
AR I 2/3	1 kpl	2 281	680
AO I 2/3	5 kpl	7 024	1 310
907			
AO I 2/3	9 kpl	7 574	2 250
Yhteensä	AR 3 kpl	4 756	1 420
	AO 31 kpl	42 600	8 170

(=asemakaavan seurantalomakkeen keskeinen tieto)

Katualuetta on 2 573 m² ja VL-aluetta 1 644 m².

Rakennusoikeus on osoitettu tonttikohtaisin kerrosalaneliömetriluvuin.

5.1.2 Palvelut

Alue tukeutuu Jämsän keskustan palveluihin, jonne matkaa on noin 2 km.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutos säilyttää Kääpälän alueen lähes nykyisellään – suhteellisen väljänä omakotialueena, jonka rakennuskanta koostuu 40–50-lukujen I ½-kerroksista rakennuksista. Kaavamääräyksillä ja selostukseen sisältyvillä rakennustapaohjeilla pyritään ohjaamaan rakentamista alueelle ominaiseen tapaan.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Suunnittelualueelle on osoitettu voimassa olevan asemakaavan kortteleiden 903–907 sijaan kolme korttelia, jotka on numeroitu kortteleina 903, 906 ja 907.

Korttelin 903 Varvikontiehen rajautuvat tontit 7 ja 8 on muutettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi AR (voimassa olevassa asemakaavassa AO-tontteja). AR-korttelialueen tonteille myönnetty rakennusoikeudet 320 ja 420 krs-m² vastaavat tehokkuuslukua $e=0,30$. Kerrosluku on voimassa olevan asemakaavan mukainen eli I.

Muu osa korttelia on I u 2/3-kerroksisten erillispientalojen (AO) korttelialuetta, jossa AO-tontteja on 17 kpl. Uusia tontteja on osoitettu 2 kpl. Kerrosluku on muutettu vastaamaan paremmin alueen perinteistä rakennustyyliä. AO-korttelialueella tonteille myönnetty rakennusoikeus vastaa tehokkuuslukua $e=0,15$, kuitenkin niin, että tonttikohtainen rakennusoikeus on vähintään 250 kerrosalaneliömetriä.

Korttelia 903 on laajennettu vähäisesti sekä Seppolantien että Kilpakorventien suuntaan. Kaava-alueen rajauksessa on pyritty huomioimaan paremmin nykyiset kiinteistöt ja oleva tie.

Kortteliin 906 sisältyy AR-tontti, joka muodostuu voimassa olevan asemakaavan AO-tontista ja osasta viereistä puistoaluetta. AR-korttelialueen kerrosluku on I 2/3 ja tontille myönnetty rakennusoikeus vastaa tehokkuuslukua $e=0,30$. Ratkaisu mahdollistaa nykyisen rivitalon korottamisen ja muun laajentamisen.

Muu osa korttelista on erillispientalojen korttelialuetta (AO/s-1), jonka kerrosluku on I 2/3. Tonteille myönnetty rakennusoikeus vastaa tehokkuuslukua $e=0,15$, kuitenkin siten, että tonttikohtainen rakennusoikeus on asemakaavamääräysten mukaisesti vähintään 250 kerrosalaneliömetriä. Korttelissa on 5 omakotitalotonttia.

Kortteli 907 on erillispientalojen korttelialuetta (AO/s-1), jonka kerrosluku on I 2/3. Tonteille myönnetty rakennusoikeus vastaa tehokkuuslukua $e=0,15$, kuitenkin siten, että tonttikohtainen rakennusoikeus on asemakaavamääräysten mukaisesti vähintään 250 kerrosalaneliömetriä. Korttelissa on 9 omakotitalotonttia.

Tonttien yhdistämisistä johtuen tonttien määrä vähenee. AO-tontteja on osoitettu 31 kpl (voimassa olevassa asemakaavassa 34). Lisäksi kolme voimassa olevan asemakaavan omakotitalotonttia (AO) muutetaan rivitalotonteiksi (AR). Kaava mahdollistaa Varvikontien I-kerroksisten omakotitalojen lisärakentamisen ullakkokerrokseen.

Käyttötarkoituksmerkinnän AO/s-1 selitys kuuluu seuraavasti: *Asuinpientalojen korttelialue, jolla jälleenrakennuskauden rakennusten ja pihapiirien ominaispiirteet säilytetään.*

5.3.2 Muut alueet

Liikenneverkko muodostuu aluetta rajaavista katualueista, Seppolantieltä Varvikontielle johtavasta kevytliikenteen väylästä (Viistotie) ja Pistotiestä. Viistotie on katkaistu ja sen alkuosalla sallitaan nykytilanteen mukaisesti tontille ajo (pp/t). Viistotien loppuosa on osoitettu pelkästään jalankululle ja pyöräilylle (pp).

Seppolantielle on osoitettu Viistotien liittymä sekä kaksi tonteille johtavaa liittymää. Kilpakorventien liittymät sekä vanha rasite on säilytetty. Viistotieltä on osoitettu rasitteena ajoyhteys taustalla olevalle omakotitalotontille.

Lähivirkistysalueet pienenevät hieman, kun osia niistä muutetaan asuinkäyttöön. Puistomuuntamo on huomioitu osa-aluemerkinnällä *et* (yhdyskuntatekniselle huollolle varattu alueen osa) ja Pistotien suuntaisena johtoaluevarauksena.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat vähäiset. Asemakaavan muutos turvaa alueen säilymisen rakenteeltaan ja rakennuskannaltaan mahdollisimman nykyisellään. Kaava mahdollistaa alueen kehittämisen sen ominaispiirteitä korostaen ja hyödyntäen, mikä parhaimmillaan lisää alueen arvoa.

Kaavamuutoksessa on tontinomistajien enemmistön toiveiden mukaisesti palautettu alueen väljyys yhdistämällä pieniä tontteja kiinteistörajoja noudattaen alkuperäisen kokoisiksi.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kääpälä on peltoalueen ympäröimää rakennettua ympäristöä, jolla ei ole erityisiä luontoarvoja. Vaikutuksia luonnonympäristöön ei varsinaisesti ole.

Seppolantien ja Kilpakorventien liittymään rajautuva puistoalue pienenee, kun osa siitä muuttuu erillispientalojen korttelialueeksi. Alueen käytön kannalta muu-

toksella ei ole merkitystä. Pistotien päässä oleva vanha puistovaraus pienenee niin ikään sekä muutetaan lähivirkistysalueeksi. Osa tonteista laajennetaan kiinteistörajojen mukaisesti. Alueen läheisyyteen on rakennettu äskettäin puistoalue leikkipaikkoineen, joka palvelee hyvin Kääpälän aluetta.

5.4.3 Sosiaaliset, taloudelliset ja muut vaikutukset

Kaavamuuotos toteutuu suurimmaksi osaksi alueen asukkaiden toiveiden mukaisesti, nykytilannetta mahdollisimman vähän muuttaen. Väljyys, vihreys, turvalliset kevyen liikenteen kulkuyhteydet ja alueelle ominaisen rakennustavan jatkaminen saattavat parhaimmillaan lisätä alueen viihtyisyyttä ja arvoa.

Asemakaavan muutos ei edellytä erityisiä taloudellisia panostuksia alueella. Katua kaavassa on osoitettu Viistotieltä Varvikontielle johtava 6 metriä leveä kevytliikenneväylä sekä vanhan kaavan mukainen Pistotie.

Väestömäärä säilyy nykyisellään lähes nykyisellään, eikä liikennemääriin ole odotettavissa muutoksia.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä lukuun ottamatta Seppolantien liikennettä.

5.6 Kaavamerkinnät ja – määräykset

Kaavamerkinnät ja – määräykset ovat kaavakartalla.

5.7 Nimistö

Alueen nimistöä ei ole muutettu.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja seuranta

Alue on suhteellisen hyvin säilynyt ja yhtenäinen 40-, 50-lukujen asuinalue. Kaavaselostukseen sisältyy ohjeita alueen rakennusten korjauksesta, laajennuksesta, pihapiireistä ja esimerkkejä alueelle sopivista uusista rakennuksista (katso kappale 6.2 Rakennustapaohjeet). Ohjeet on tarkoitettu asukkaiden ja rakennusvalvonnan hyödynnettäväksi. Rakennusvalvonnalla on tärkeä rooli toteutuksen ohjaamisessa ja valvonnassa.

Asemakaavaa voidaan toteuttaa sen tultua hyväksytyksi ja lainvoimaiseksi. Alueen toteutusta ei erityisesti seurata lukuun ottamatta normaalia rakennuslupamenettelyä.

6.2 Rakennustapaohjeet

6.2.1 Alueen ominaispiirteet

Rakennustapaohjeiden tarkoituksena on auttaa asukkaita tunnistamaan ja hyödyntämään Kääpälän alueen omaa rakentamisen perinnettä. Ohjeet ovat hyödynnettävissä uudisrakentamisessa, lisärakentamisessa ja korjausrakentamisessa.

KUVAT 5. Näkymä Rimpitieltä
KUVAT 6. Talo Kilpakorventieltä



KUVA 7. Pihapiiri Viistotieltä

Kääpälä on tyypillinen jälleenrakennuskauden omakotialue. Sen rakennuskanta koostuu pääasiassa 1½-kerroksisista tyyppitaloista, jotka on rakennettu 40- ja 50-luvuilla.

Alueella on vain muutamia uudempiä rakennuksia – kolme matalaa rivitaloa ja Varvikontien varren 1-kerroksiset omakotitalot.

Tyypillinen jälleenrakennuskauden tontti on kooltaan suhteellisen suuri ja pitkänomainen. Asuinrakennukset ovat tavallisesti kadun varressa, siitä istutuskaidalla erotettuna. Tontin takaosaan on rakennettu 1-kerroksinen piharakennus, jossa on esim. varasto-, sauna- tai työtiloja. Tonteilla on koristekasvien ja pihapuiden lisäksi lähes poikkeuksetta ollut kasvimaata, mikä osaltaan selittää suurta tonttikokoa. Pihaa reunustavat tavallisesti erilaiset pensasaidat. Alue on luonteeltaan väljä ja ”vihreä”.

6.2.2 Jälleenrakennuskauden pientalojen ominaispiirteet

Jälleenrakennuskauden pientalot on tehty tyyppipiirustusten mukaan. Piirustuksia teettivät sosiaali- ja terveysministeriö tai Maatalousseurojen keskusliiton jälleenrakennusvaliokunta / asutusvaliokunta. Talotyyppistöjä olivat suunnittelemassa nimekkäät ja pätevät ammattisuunnittelijat. Vaikka talot on rakennettu tyyppipiirustuksien mukaan, ne ovat erilaisia mm. yksityiskohdiltaan ja kuis-tiratkaisuiltaan.

KUVAT 8, 9. Asutusvaliokunnan AS-tyyppi A 5 vuodelta 1952.

KUVA 10. Talo Viistotieltä.



Jälleenrakennuskauden talot ovat 1½-kerroksisia. Ne ovat muodoltaan kuutiomaisia ja suhteellisen leveärunkoisia. Julkisivun pituus on kahdeksasta kymmeneen metriin. Kattokaltevuus vaihtelee välillä 1:1,5 – 1:2,5.

Rakennukset ovat alun perin joko pystyrimalaudoitettuja (sahapinta) tai höylätyllä vaakapaneelilla vuorattuja.

Kattomateriaalina on yleensä ollut tummasävyinen sileä pelti, kattohuopa tai punainen sementtitiili. Räystäät tehtiin avoräystäinä.

Seinät maalattiin öljymaalilla vaalein sävyin. Väreinä käytettiin vaalean ruskeaa, kellertävää, vaalean vihreää, roosaa tai lähes valkoista.

Ikkunanpuitteet olivat yleensä valkoiset. Listoitusta maalattiin joko valkoisella tai julkisivua tummemmin sävyin. Ovet maalattiin, lakattiin tai ootrattiin.



6.2.3 Rakennuksen korjaaminen

On tärkeää, että rakennuksen korjaus tehdään rakennuksen tyyliin ja luonteeseen sopivalla tavalla. Rakentamisajankohdalle tyypillisten rakennustapojen ja materiaalien käyttäminen johtaa varmimmin onnistuneeseen lopputulokseen. Korjausrakentamisessa kannattaa noudattaa malttia.

**KUVA 11. Kuisti Kilpakorventieltä
KUVA 12. Näkymä Kilpakorventieltä**



Suurimmat lämpötaloudelliset säästöt saavutetaan yläpohjan eristämällä, ikkunoiden tiivistämällä ja lämmitystekniikan parantamisella yhdistettynä lämmön talteenottoon. Mikäli rakennukseen lisätään ulkopuolinen lämmöneriste (max. 50 mm), tulisi ikkunoita ja ovia siirtää lähemmäs seinän ulkopintaa sekä räystäitä pidentää. Näin vältetään liian raskas vaikutelma.

Julkisivuväreinä tulisi käyttää rakentamisajankohdalle tyypillisiä vaaleita sävyjä valkoisin tai seinäväriä tummemmin listoin.

Ikkunat tulee maalata peittomaaleilla, mieluiten valkoisella tai yleensä vaalein sävyin. Ovien käsittelyksi suositellaan tyylin mukaista peittomaalausta, lakkausta tai ootrausta.

Julkisivumateriaalina tulisi käyttää peittomaalattua puuverhousta joko pystyrimalaudoituksena tai vaakaponttilaudoituksena. Julkisivumateriaalin muuttaminen levymateriaaliksi tai tiileksi ei ole suotavaa.

Ikkunoita uusittaessa tulisi ikkunoiden puitejako, koko ja muoto säilyttää entisellään. Ajalle tyypillinen ikkuna on peittomaalattu, pystyjaollinen ikkuna suhteellisen kapeilla välikarmeilla. Tuuletusluukulliset ikkunat eivät sovi jälleenrakennuskauden rakennuksiin. Ikkunoita uusittaessa on pyrittävä välttämään paksuja karmi- ja puiterakenteita.

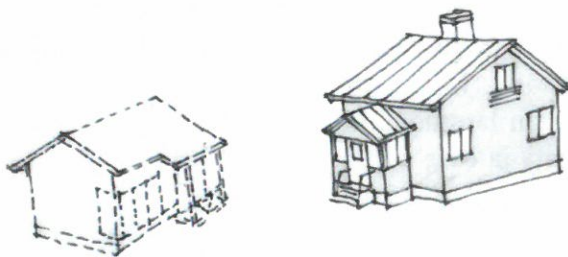
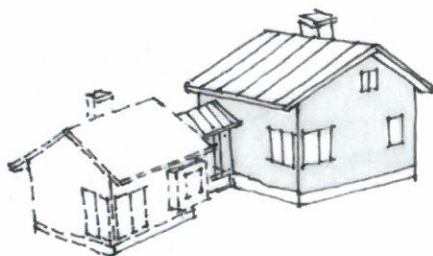
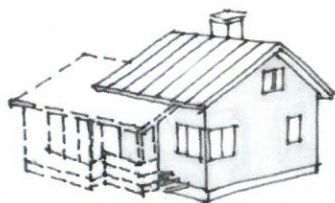
Vesikatteita korjattaessa on suositeltavaa käyttää huopakatetta, tiilikatetta tai mahdollisimman yksinkertaista peltikatetta. Väreinä tulisi käyttää tiilen omia sävyjä ja muissa katemateriaaleissa tummia sävyjä.

Aiemmin tehtyjä julkisivumuutoksia voi korjauksen yhteydessä pyrkiä palauttamaan alkuperäiseen asuunsa.

6.2.4 Rakennuksen laajentaminen

Laajennuksen tarve tulisi ensisijaisesti ratkaista olemassa olevien tilojen uudelleen järjestelyllä ja ullakon, kellarin tai piharakennuksen käyttöön otolla. Jos kuitenkin päädytään vanhan rakennuksen laajentamiseen, on laajennusosa tehtävä hienovaraisesti ja rakennuksen tyyliin sopivalla tavalla.

KUVA 13. Talo Kilpakorventieltä



KUVA 14. Esimerkkejä lisärakentamisesta

Jälleenrakennuskauden pientaloja voidaan laajentaa useammalla tavalla. Laajennus tulisi kuitenkin tehdä niin, että rakennuksen kuutiomainen perusolemus ei häviä.

Laajennusosa voidaan tehdä rungon suuntaisena hieman eri linjassa ylimmän kuvan tapaan.

Laajentaminen voidaan toteuttaa myös laajentamalla vanhaa kuistia tai rakentamalla kuistinomainen lämmin tila rakennuksen takaseinustalle. Kuisti ei kuitenkaan saisi tulla suhteettoman suureksi verrattuna itse rakennukseen.

Myös poikittaissuuntainen suhteellisen pieni laajennusosa on mahdollinen. Se on syytä liittää päärakennukseen nivelosalla. Laajennusosan kattomuotoina voidaan käyttää pulpetti-, tai harjakattoa, vanhojen kuistien tapaan.

Erillinen lisärakennus sopii kaikenlaisten rakennusten yhteyteen. Sillä voidaan myös eheyttää ja rajata pihapiiriä.

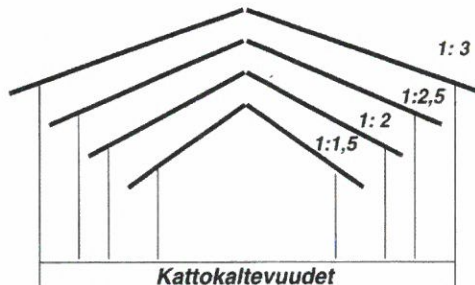
6.2.5 Uudisrakentaminen

Kääpälän alueelle rakennettaessa tulee uudet rakennukset tehdä niin, että ne mahdollisimman hyvin sopeutuisivat tähän yhtenäiseen jälleenrakennuskauden asuinalueeseen. Se tarkoittaa ympäröivien rakennusten ja pihapiirien ominaispiirteiden huomioimista ja parhaimmillaan myös hyödyntämistä uudisrakentamisessa.

Paikallisen rakentamisperinteen säilyminen ja jatkuminen voi tulevaisuudessa olla alueen vetovoimatekijä.



KUVA 16. KASTELLIN talomalli Raatikellari.



KUVA 17. Kattokaltevuuksia.

Lähdejulkaisu: Jälleenrakennuskauden pientaloalueen rakennustapaohje. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston julkaisuja AC:1/85



KUVA 15. JUUKKATALON malli
Sointu 127-1, 1.krs. pohjapiirros

Pyri muodostamaan pihapiiri alueelle tyypilliseen tapaan rakentamalla asuinrakennus "kadun varteen" ja piharakennus etäämmälle.

Sijoita asuinrakennuksen sisäänkäynti pihan tai kadun puolelle noudattaen viereisten rakennusten tapaa. Rajaa pihapiiri perinteisten pensasaitojen avulla.

Rakennuksen perusrungon tulisi olla suorakaiteen muotoinen ja runkoleveyden enintään 10 metriä. Rakennuksen yksinkertaista pohjamuotoa voi rikastuttaa erilaisilla "ulokkeilla" - katoksilla, kuisteilla, terasseilla tai viherhuoneilla.

Käytä julkisivuissa ensisijaisesti niitä materiaaleja ja värejä, joita alueella on perinteisesti käytetty (pystyrimalaudoitus tai vaakaponttilaudoitus vaalein värisävyin).

Kiinnitä erityistä huomiota julkisivujen yksityiskohtiin: ikkunoihin, oviin, listoituksiin, katoksiin jne.

Rakenna mieluummin yksinkertaista kuin monimutkaista.

SUUNNITTELUKESKUS OY