



2.5.2019

Helsingin kaupunginmuseon lausunto poikkeamispäätöshakemuksesta osoitteessa Kallvikinniementie 18.

HEL 2018-010725 T 10 04 01

Helsingin kaupunkiympäristön asemakaavapalvelut on pyytänyt kaupunginmuseolta lausuntoa poikkeamispäätöshakemuksesta Kallahdenniemellä sijaitsevalla tontilla nro 54341/6 osoitteessa Kallvikinniementie 18. Museo tarkastelee hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja lausuu kantanaan seuraavaa.

Kallahdenniemi on Itä-Helsingille tärkeä merellinen virkistysalue ja tunnettu kauniista harju- ja merimaisemistaan, kesähuvilakulttuuristaan, luonnostaan ja uimarannoistaan. Se on osa Kallahti–Ramsinniemi–Uutelan maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta koostuu eri-ikäisistä huviloista, kesämökeistä, omakotitaloista ja yhteisöjen käytössä olevista rakennuksista sekä niihin liittyvistä piharakennuksista ja saunoista. Rakennukset sijaitsevat harvakseen pääosin Kallvikinniementien varrella ja Leppäniemessä. Kallahdenniemen rakennetussa ympäristössä kuvastuvat niemen historian vaiheet yli sadan vuoden ajalta ja se on säilynyt pääpiirteissä muuttumattomana viimeiset 30 vuotta. Ajallinen kerroksellisuus onkin eräs Kallahdenniemen rakennuskannan merkittävä arvo. Helsingissä on jäljellä enää muutamia huvilayhdyskuntia, jotka ovat säilyneet yhtä alkuperäisessä asussaan. Kallahdenniemen luonto, maisema ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset muodostavat seudullisesti ainutlaatuisen kokonaisuuden.

Kallahdenniemen rakennusperinnön arvoja koskevan selvityksen mukaan (KSV, 2005) alueella on 18 tilaa tai pihapiirikokonaisuutta, joissa on rakennus tai rakennuksia, jotka täyttävät rakennussuojelun kriteerit. Kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaat huvila-alueet on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan (nro 11970 vuodelta 2012) pientalojen ja/tai virkistyspalvelujen korttelialueiksi, joilla huvilakulttuuriin liittyvä ympäristö tulee säilyttää. Kaavaratkaisu sallii maltillisen lisärakentamisen, joka mahdollistaa asuttavuuden ja virkistyspalveluiden toiminnan kehittämisen, mutta ei muuta oleellisesti alueen luonnetta.

Tontilla sijaitsee Karl Malmströmin vuonna 1941 suunnittelema rakennus Vitsippan, joka on voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu merkinnällä sr-2: ”Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä,



2.5.2019

jotka heikentävät rakennustaiteellisia ja historiallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne korjaus- ja muutostöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi. Rakennuksen alkuperäiset tai niihin verrattavat rakenteet, julkisivut, vesikatto, ikkunat ja ulko-ovet yksityiskohtineen, materiaaleineen ja väreineen tulee säilyttää, minkä tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Lisärakentaminen saa poiketa rakennusalan vähäisessä määrin.”

Tontilla on voimassa olevassa kaavassa merkintä AO-1/s: ”Erillispien-
talojen ja virkistyspalveluiden korttelialue, jolla on kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja. Huvilakulttuuriin liittyvä puoliavoin ja puutarhainen ympäristö tulee säilyttää.”

Lisäksi asemakaavassa on AO/s ja AO-1/s -korttelialueille erillinen määräys: ”Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi kullekin asemakaavakartan ohjeelliselle tontille saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle yhteensä enintään 40 k-m² talousrakennuksia kuten autotalli-, varasto- ja huoltotiloja. Yksittäisen talousrakennuksen pinta-ala ei saa ylittää 40 k-m² ja korkeus 4 m. Rakennuksen etäisyyden on oltava vähintään 10 m kadun rajasta, 30 m rantaviivasta ja 5 m naapurin rajasta. Tontille 54202/2 saa sijoittaa yhteensä enintään 120 k-m² talousrakennuksia edellä mainituin ehdoin.

Uudisrakennusten on oltava yksiasuntoisia. Enintään 40 k-m²:n suuruisen osa saa kuitenkin olla erotettavissa sivuasunnoksi.”

Poikkeamislupaa haetaan tontin jäljellä olevan rakennusoikeuden käyttämiseksi kokonaan erilliseen asuinrakennukseen sekä ko. rakennuksen sijoittamiseen asemakaavaan merkityn saunan rakennusalan ulkopuolelle. Erilliselle saunarakennukselle ei nähdä tarvetta ja toisaalta jäljellä oleva rakennusoikeus mahdollistaa asuinrakennuksen rakentamisen. Uudisrakennuksen sijoittaminen rinteeseen Kallvikinniementien puoleiseen tontin reunaan jättää tontin rannan puoleisen osan avoimeksi. Poikkeamisen perusteluna on olemassa olevan rakennusoikeuden käyttäminen väljällä tontilla siten, ettei rakentaminen kohdistu suojeltuun rakennukseen eikä sen välittömään läheisyyteen.

Kaupunginmuseo on tutustunut poikkeamispäätöshakemuksen yhteydessä esitettyihin viitesuunnitelmiin ja museon näkökulmasta ehdotettu uudisrakentaminen ei ole alueen arvojen kanssa ristiriidassa. Uudisrakennus on kooltaan maltillinen (116 m²) ja se on sijoitettu tontille sen rinnemaasto ja ympäristö huomioiden.

**Helsingin kaupunki**

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
Kulttuuripalvelukokonaisuus
Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö
Kulttuuriympäristötiimi,
kulttuuriympäristöpäällikkö

Lausunto

3 (3)

2.5.2019

Kaupunginmuseolla ei ole Kallvikinniementie 18:n poikkeamispäätöshakemuksesta huomautettavaa.

Lisätiedot

Petteri Kummala, tutkija, puhelin: 310 36940
petteri.kummala(a)hel.fi

Sari Saresto
kulttuuriympäristöpäällikkö