



27.08.2012

Kaj/2

§ 882

V Kulosaaren tontin 42066/4 asemakaavan muuttaminen (nro 12061)

Pöydälle 27.08.2012

HEL 2011-001758 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12061 kartta, päivätty 16.6.2011
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12061 selostus, päivätty 16.6.2011
- 3 Havainnekuvia
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Vuorovaikutusraportti

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

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

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:



Kaupunginvaltuusto päättäneenä hyväksyä 42. kaupunginosan (Kulosaari) korttelin nro 42066 tontin nro 4 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 16.6.2011 päivätyn piirustuksen nro 12061 mukaisena.

Tiivistelmä

Tontin osoite on Rantatöyry 2, Kulosaarentie 52.

Asemakaavan muutos mahdollistaa asuinkerroksen lisäämisen ja uusien asuntojen aputilojen rakentamisen talousrakennuksen rakennusalueelle sisäpihalla. Lisäkerroksen jälkeen rakennuksessa on viisi kerrosta ja tontin rakennusoikeus on 2 760 k-m², lisäystä 578 k-m².

Esittelijä

Lähtökohdat

Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta.

Alueen voimassa oleva asemakaava on vahvistettu vuonna 1959. Kaavan mukaan tontti on asunto- tai liiketontti ja siinä on rakennusala 3-kerroksista enintään 10,5 metriä korkeaa rakennusta varten. Piirrokseen merkityllä rakennusalueella saadaan käyttää rakentamiseen enintään 5/6 rakennusalan pinta-alasta, joka vastaa 2 175 k-m² rakennusoikeutta.

Tontti on yksityisomistuksessa.

Alueen yleiskuvaus

Kulosaarella Vanhankaupunginlahden ja Itäväylän väliin rajoittuvalla viihtyisällä ja puistomaisella asuinalueella on yhdeksän 3–4-kerroksista kerrostaloa ja yhdeksän kaksikerroksista rivitaloa. Rakennukset ovat valmistuneet vuosina 1960–1962 ja muodostavat yhtenäistä rakentamistapaa edustavan kokonaisuuden.

Väljästi rakennettujen alueiden väliin jää puistomaisia suojakatumetsikköjä. Vanhankaupunginlahteen laskeutuva pohjoisranta on enemmän luonnontilainen. Kulosaaren pohjoisosan luonto on pääosin avointa ja harvaa sekametsää, joka aluskasvillisuudeltaan on melko paljasta.

Itäväylän, Kulosaaren puistotien ja metron liikenne nostaa alueella melutasoa niin, että tontti on haitallisen yli 55 dB:n liikennemelun vaikutusalueella. Liikenne aiheuttaa myös tärinää maaperässä ja sillä on merkitystä ilmanlaadulle.



Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on yhden asuinkerroksen lisääminen, aputilojen järjestely, hissien rakentaminen ja piha-alueen kunnostaminen niin, että aluekokonaisuuden rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyvät. Tavoitteina on saada kaupungin keskustan tuntumaan uusia asuntoja ja muuttaa nykyinen rakennus esteettömäksi sekä kasvattaa asuntojen asumisviihtyisyyttä.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Tontin rakennusoikeutta on lisätty 578 k-m²:llä (2 760 k-m²) ja niin, että nykyisen ullakon tilalle voidaan rakentaa uusi asuinkerros. Uuden kerroksen päälle ei saa rakentaa ullakkoa eikä teknisiä tiloja. Rakennuksen porrashuoneisiin tulee rakentaa hissit, koska asemakaavan muutoksen jälkeen talossa on viisi maanpäällistä kerrosta, joista neljä on asuinkerroksia. Hissien lisäämiseksi porrashuoneita saa laajentaa rakennus- ja pelastusteknisistä syistä myös rakennusalan ulkopuolelle enintään 3 metriä.

Pohjakerroksen kerrosala ei muodosta rakennusoikeutta ja siellä tulee säilyttää nykyiset asumista palvelevat yhteistilat ja tekniset tilat. Asumista palvelevia varastotiloja saa sijoittaa rakennusoikeuden lisäksi tarvittaessa uuteen asuinkerrokseen. Sisäpihalle sallitaan myös rakennusoikeuden lisäksi enintään 60 k-m²:n kokoinen varasto- ja jättilarakennus sekä polkupyöräkatos toiminnallisista syistä. Samoin rakennusoikeuden lisäksi uuteen asuinkerrokseen saa sijoittaa lasitettuja asuntojen kattoterasseja tai viherhuoneita.

Ajoneuvoliittymä tontille on alkuperäisellä paikallaan. Ajoneuvojen pysäköintipaikoista on annettu määräys 1 autopaikka/120 m² asuntokerrosalaa, mikä tarkoittaa 23 autopaikkaa. Nykyisissä autotalleissa on 13 autopaikkaa ja loput autopaikat voidaan osoittaa erikseen osoitetuille alueille sisäpihalle.

Ympäristöhäiriöt

Itäväylän suunnasta tulevaa haitallista yli 55 dB:n suuruista liikennemelua on torjuttu kaavamääräyksen rakennuksen ulkoseinän ja sen osien ääneneristävydestä sekä määräämällä uuden asuinkerroksen kattoterassit lasitettavaksi, jotta niillä saavutetaan valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Uuden asuinkerroksen rakentaminen tuo kaupungin keskeisille alueille uusia asuntoja. Hissien rakentaminen muuttaa rakennuksen esteettömäksi, kasvattaen asumisviihtyisyyttä ja -mahdollisuuksia,



koska hissit mahdollistavat monen asukkaan asumisen kerrostalossa entistä pidempään.

Toteutus

Hakijalla on tarkoitus toteuttaa suunnitelma, kun asemakaava on tullut voimaan.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty tontinomistajan aloitteesta. Tontinomistaja on 4.10.2010 hakenut asemakaavan muuttamista siten, että osoitteessa Rantatöyry 2 olevaan asuinkerrostaloon olisi mahdollista rakentaa yksi lisäkerros. Hankkeella rahoitetaan korjausta ja parannetaan esteettömyyttä.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 27.4.2011) sekä asemakaavan muutosluonnos. Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaupungin ilmoitustaululla Kaupungintalolla 3.5.–24.5.2011 sekä viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä liikennelaitoksen, rakennusvalvontaviraston ja ympäristökeskuksen sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymän kanssa.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat Itäväylän ja metron aiheuttamien melu- ja ilmanlaatuhaittojen sekä meluntorjunnan aiheuttamien kustannusvaikutusten huomioon ottamiseen asemakaavaa valmisteltaessa ja myös suunnitteluyhteistyön tarpeeseen pysäköintipaikkoja määriteltäessä.

Viranomaisten ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa. Suunnittelussa on käytetty kohdetta varten teetettyä tie- ja metroluonteen meluselvitystä (AKUKON Oy, 30.6.2010, 103049-1). Rakennuksen uudisosien ulkoseinien kokonaisuääneneristävydestä ja kattoterassien melusuojuuksesta on annettu asemakaavamääräyksiä. Rakennus on myös riittävän kaukana Itäväylän reunasta, jotta ilmanlaadun minimiohjeavot eivät ylitä. Meluselvityksessä ei ole edellytetty meluseinien korottamista. Pysäköinnin mitoitukselta ja ratkaisuista on neuvoteltu viranomaisen kanssa ja ratkaisut todettiin sopiviksi.



Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen asemakaavaosastolle saapui kolme mielipidekirjettä, jotka koskivat osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta.

Mielipiteet kohdistuivat pysäköintijärjestelyihin ja pelastuskaluston liikkumismahdollisuuksiin Rantatöyry-kadulla, vesikaton enimmäiskorkeutta ja kerroslukua koskeviin kaavamääräyksiin, hankkeen soveltuvuuteen kaupunkikuvassa, pihan puuston huomioon ottamiseen pysäköintipaikkojen suunnittelussa, pysäköintimitoituksen riittävyteen, hissien edellyttämiseen ja tarpeeseen, rakennuksen korottamisen aiheuttamaan naapurirakennusten varjostumiseen, taloudellisten hyötyjen suhteeseen naapureille aiheutuviin haittoihin sekä kaavoituksen tehtäviin.

Mielipiteet on otettu kaavoitustyössä huomioon ja asemakaavaa on tarkistettu ehdotusvaiheeseen vesikaton ylimmän kohdan enimmäiskorkeutta alemmaksi, korkoon +20.4. Lisäksi kaavamääräyksessä on tarkistettu pulpettikaton alaräystä Rantatöyry-kadun puolella, jotta mahdollinen varjostusvaikutus etäisyydeltään lähimmän naapurin, Rantatöyry 3:n puolella pienenee. Myös pysäköimispaikkojen alaa koskevaa määräystä on mielipiteen perusteella tarkistettu lisäämällä määräyksiin maininta olemassa olevien puiden huomioon ottamisesta pysäköimispaikkojen suunnittelussa.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin.

Ehdotuksen nähtävilläolo ja lausunnot

Ehdotus on ollut julkisesti nähtävänä 5.8.–5.9.2011 maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa rakennusvirasto, pelastuslaitos, kiinteistövirasto, ympäristökeskus, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Rakennusvirastolla, ympäristökeskuksella, pelastuslaitoksella ja kiinteistövirastolla ei ole huomauttamista ehdotuksesta. Kiinteistöviraston mukaan kaavasta ei koidu tontinomistajalle kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen edellyttämää merkittävää hyötyä, joten maapoliittisia neuvotteluja ei ole tarpeen käydä. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä



toteaa, ettei muutosehdotus edellytä rakennettujen yleisten vesijohtojen ja viemäreiden siirtämistä. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa mm., että uudet huoneistot ovat läpitalon huoneistoja, yli 65 dB:n osuus julkisivusta on varsin lyhyt ja kaavamääräys sallii vain lasitetut kattoterassit tai viherhuoneet, niin että niillä melun ohjearvo alittuu. Meluntorjunnan kannalta ei ole huomauttamista. Asemakaavan muutosehdotus täyttää myös muilta osin sille maankäyttö- ja rakennuslaissa asetetut vaatimukset.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12061 kartta, päivätty 16.6.2011
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12061 selostus, päivätty 16.6.2011
- 3 Havainnekuvia
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Vuorovaikutusraportti

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

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

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta



27.08.2012

Kaj/2

Rakennuslautakunta
Pelastuslaitos
Rakennusvirasto
Ympäristökeskus

Päätöshistoria

Ympäristöjohtaja 24.10.2011

HEL 2011-001758 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 29.6.2011

Ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Pekka Kansanen
ympäristöjohtaja

Päivi Kippo-Edlund
ympäristötutkimuspäällikkö

Pitkänen Eeva, ympäristötarkastaja: +358 9 310 31517
eeva.pitkanen(a)hel.fi

Pelastuskomentaja 22.08.2011

HEL 2011-001758 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 29.6.2011

Päätös

Tontti sijaitsee Kulosaaren pohjoisrannan ja Itäväylän välisellä alueella ja rajoittuu etelässä Kulosaaren puistotiehen, idässä ja pohjoisessa Rantatöyry katuun sekä lännessä saman korttelin tontteihin 3 ja 5.

Kulosaarella muutetaan Rantatöyry 2:n asemakaavaa siten, että asuinkerroksen lisääminen on mahdollista. Asemakaavan muutoksessa on tarkoitus osoittaa uutta kerrosalaa yhden uuden asuinkerroksen rakentamiselle. Kaavamääräyksillä on pyritty sovittamaan lisärakentamista itse rakennukseen ja rakennettuun ympäristöön.

Tontin pinta-ala on 3 202 m². Kerrosalaa tontilla on 2 182 k-m², jonka lisäksi uutta rakennusoikeutta lisäkerrosta varten on kaavamuutoksessa varattu 578 k-m².



27.08.2012

Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.
Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta Kuntalaki 91 §

Lisätiedot

Laakso Harri, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31234
harri.laakso(a)hel.fi