



07.09.2015

Kaj/2

§ 833

V 23.9.2015, Kulosaaren korttelitalon ja sen ympäristön asemakaavan muuttaminen (nro 12285)

HEL 2013-010540 T 10 03 03

Esitys

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 42. kaupunginosan (Kulosaari) korttelin 42047 tonttien 8 ja 31 sekä tontin 7 osan ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen 3.6.2014 päivätyn ja 12.5.2015 muutetun piirustuksen nro 12285 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12285 kartta, päivätty 3.6.2014, muutettu 12.5.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12285 selostus, päivätty 3.6.2014, muutettu 12.5.2015, päivitetty Kslk:n 12.5.2015 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva, 3.6.2014
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Vuorovaikutusraportti 3.6.2014, täydennetty 12.5.2015
- 6 Tilastotiedot
- 7 Osa päätöshistoriaa, nettiversio
- 8 Kulosaarelaiset ry- Brändöborna rf:n kirje 4.5.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Helen Oy	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helen Sähköverkko Oy	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksessa Kulosaaren korttelitalon tontti rajataan vastaamaan uuden korttelitalon tarpeita. Tontin käyttötarkoitus säilyy julkisten palvelurakennusten korttelialueena (YL), rakennusoikeus (5 000 k-m²) vastaa hankkeen tarpeita. Korttelitalon itä- ja eteläpuolelle, pääosin nykyiselle korttelitalon tontille, on osoitettu kaksi uutta asuinkerrostalotonttia (AK). Tonteille voi rakentaa yhteensä seitsemän III–IV -kerroksista kaupunkivillaa, joitten rakennusoikeus on yhteensä 6 130 kerrosneliötä (arviolta 150 asukasta). Nykyisen kaavan pysäköinti- ja kulkujärjestelyjä muutetaan. Uusi katuyhteys asuinkortteleihin ja viereiselle kirkkotontille sijoittuu korttelitalon tontin itäpuolelle.

Esittelijän perustelut

Lähtötiedot

Alue sijaitsee Kulosaaren keskustassa kirkon ja ostoskeskuksen välissä kävelyetäisyydellä metroasemalta.

Uusi korttelitalo on rakennettu nykyisen asemakaavan perusteella. Kaavassa vuodelta 1999 tontti on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL), ja rakennusoikeus on ilmaistu tonttitehokkuutena 0,50 (vastaa 10 641 k-m²). Samassa kaavassa on kirkkotontti, josta pieni kulma on kaavanmuutosalueella, puistoalue korttelitalosta itään sekä Kyösti Kallion tien varressa oleva autopaikkatontti kirkon ja koulun autopaikoille. Kaava-alueen luoteisosan puisto on vuoden 1966 asemakaavassa.



Kaupunki omistaa kaava-alueen lukuun ottamatta kirkkotontin osaa, jonka omistaa Helsingin ev.-lut. seurakuntayhtymä.

Alue rajautuu etelässä Kulosaaren huvila-alueeseen ja kaakossa kirkon tonttiin. Lännessä ja pohjoisessa alue rajautuu 1960-luvulla rakennettuun, yhtenäiseen kerrostaloalueeseen, jolla talotyyppi on pääosin lamellitalo ja kerrosluku kolme–viisi. Korttelitalon tontilta äskettäin puretut koulu- ym. rakennukset oli rakennettu osana tätä kerrostaloaluetta.

Idässä alue rajoittuu kallioiseen puistoon, lounaisreunassa on pieni mäntyjä kasvava avokallioalue. Kaakkoispuolella kirkon tontti ja puisto edustavat hoidettua puistoympäristöä. Alueen luoteisreunassa on Presidentinpolun jatkeena kävelytie koulun länsipuolitse huvila-alueen ja ostoskeskuksen ja metroaseman välillä. Alueen itäosassa puistoalueella on kävely- ja ajoyhteys kirkolle.

Kirkon tontti, puiston eteläinen osa ja merkittävä osa huvila-aluetta kuuluvat valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (Kulosaaren huvilakaupunki RKY 2009). Kaava-alueen pieni kulma kuuluu tähän rajaukseen. Kulosaaren huvila-alueella, myös muualla kuin RKY-alueella, on voimassa suojeluasemakaava, siis mm. kaava-alueen eteläpuolisissa kortteleissa.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on uusien asuntojen rakentaminen keskeisellä paikalla Kulosaareissa hyvien palvelujen ja liikenneyhteyksien alueella. Suunnittelun lähtökohtana on ollut sovittaa uusi rakentaminen saaren kaupunkirakenteeseen ja arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Asemakaavan muutoksessa on Kulosaaren korttelitalon itä- ja eteläpuolelle osoitettu korttelialueet (AK) pääosin neljä-, osin kolmikerroksisia asuinpistetaloja, "kaupunkivilloja", varten. Uudet asuinkorttelit koostuvat pääosin nykyisestä YL-korttelialueesta ja osin puistosta ja pysäköintitontista. Uusi katuyhteys korttelitalonpäiväkodille, uusille asunnoille ja kirkolle sijoittuu heti korttelitalon itäpuolelle.

Ratkaisu perustuu asemakaavan pohjaksi laadittuun viitesuunnitelmaan. Uudet asuintalot on sijoitettu ja mitoitettu siten, että ne eivät rajaa näkymiä korttelitalon tontille/tontilta, että kirkon kellotapulien kaupunkikuvallinen asema säilyy ja että huvila-alueen pohjoisreunan rajaus säilyy väljänä.



Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK) käsittävät kaksi tonttia, joilla on kolmen ja neljän pistetalon rakennusalat. Kaupunkikuvallisista syistä rakennukset AK-tonteilla määrätään valkoisiksi ja rapattaviksi. Merkittävät avokalliot ja puusto määrätään säilytettäväksi mahdollisuuksien mukaan. Itäinen uusi korttelimaa ulottuu jonkin verran nykyiseen puistoon, muuten rakentaminen sijoittuu pääosin nykyiselle korttelialueelle.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueella (YL) kaava perustuu valmistumassa olevan korttelitalon suunnitelmiin. Kerrosala on vain hieman nykyistä hanketta suurempi, rakennuksen enimmäiskorkeus on hankkeen mukainen.

Asuntojen autopaikat on sijoitettu asuintonteille. Eteläisen tontin kautta on yleisen jalankulun sallittu kulkea esim. kouluun ja kirkkoon. Uusi LPA-tontti sijoittuu kirkkotontin kulmalle, ja sille siirretään Kyösti Kallion tien tuntumassa nyt olevat kirkkotontin autopaikat. LPA-alueen kautta on myös kulkuyhteys kirkkotontille ja kävelymahdollisuus viereiseen puistoon.

Werner Wirénin tie on uusi katu koululle, päiväkodille, asuintonteille ja kirkolle. Presidentinpolku on muutettu katualueeksi myös korttelitalon tontin kohdalla ja Lempi Alangon kallio -puistossa.

Muutosalueen pinta-ala on 2,76 ha. Asuinkerrostalojen korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 6 130 k-m² ja pinta-ala yhteensä 1,05 ha. Vastaavat luvut julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueella ovat 5 000 k-m² ja 1,10 ha. Asuintonttien tonttitehokkuudet ovat 0,79 ja 0,48 ja kaikkien tonttien keskimäärin 0,52. (Tonttitehokkuudet lähimmillä viidellä kerrostalotontilla ovat 0,57... 1,3, huvila-alueella 0,30 ja nykyisen asemakaavan YL-tontilla 0,50.) Uusia asukkaita tulee suuruusluokaltaan 150 henkeä.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Kaavan toteuttaminen lisää asuntokantaa seudun keskeisissä osissa. Kaupunkikuvassa asuintalot pihoineen muodostavat hoidetun ympäristön ja tuovat kirkon ja koulun miljööseen tarpeellista tasokkuutta.

RKY-alueen arvot on otettu huomioon niin, että uusi rakentaminen on pienimittakaavaista ja jättää sille tarpeellisen tilan. Kirkon itsenäinen asema säilyy. Kellotapulin asema kaupunkikuvassa muuttuu niin, että se ei enää näy Kyösti Kallion tieltä kirkon pysäköintialueen yli, puistoalueen yli kylläkin.



Uudet asukkaat, arviolta 150 henkeä, saavat asunnon palvelujen, miljöö ja liikenneyhteyksien kannalta hyvin toimivalta alueelta.

Näkymät naapuritonteilta ja -taloista muuttuvat uusien talojen vuoksi, vaikka uudet talot pistetaloina sallivat näkymät toistensa lomasta. Puiston pinta-ala supistuu 0,24 ha.

Kaava-alue liittyy helposti oleviin liikenteen ja yhdyskuntateknisen huollon verkkoihin. Presidentinpolun yhteys katuverkossa selkeytyy, kun siitä tulee katua koko mitaltaan, ja kulku kirkkotontille helpottuu, kun yhteys muuttuu kulkemaan kadulle ja kun velvoiteautopaikat siirtyvät aivan tontin nurkalle. Luvaton pysäköinti Lempi Alangon kallio - puistossa loppuu.

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa kadun ja pysäköintialueiden rakentamisesta 310 000 euroa.

Vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille asemakaavaosaston kirjeellä, jossa mukana oli osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 5.8.2013). Kaava-alueen raja- us poikkeaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta niin, että huvila- alueen tontti osoitteessa Kulosaarentie 32 ei ole kaavamuutoksessa mukana, koska mm. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitetyn mielipiteen perusteella pitää huvila-alueen tonttien lähetystökäytöstä tehdä laajempi selvitys ennen kaavamuutosta, ja niin, että kaava- alueeseen on lisätty pieni alue kirkkotontin pohjoiskulmasta (osa uutta LPA-korttelialuetta).

Viranomaisyhteistyötä on tehty asianomaisten virastojen, liikelaitosten ja kuntayhtymien sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa.

Esitetyistä mielipiteistä kaksi oli osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja neljä asemakaavan muutosluonnoksesta. Mielipiteitä on esitetty myös keskustelutilaisuuksissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet koskivat mm. korttelitaloon sijoitettavien palveluiden riittävyttä, sitä, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ei ollut liitetty hahmotelmia kaavamuutoksen sisällöstä, huvila-alueen kulttuuriympäristön huomioonottamista, aikaisempien koulurakennusten aiheuttamaa mahdollista maaperän pilaantuneisuutta sekä lähetystökäytössä olevien tonttien kaavoitusta. Luonnoksesta esitetyt mielipiteet käsittelivät pääosin samoja asioita, erityisesti liian lähelle RKY-alueetta,



kirkkoa ja huvila-aluetta rakentamista. Myös kaava-aineiston todenperäisyyttä epäiltiin. Kirkolle haluttiin enemmän autopaikkoja.

Vastineiden keskeinen asia on, että uusi rakentaminen on sovitettu olemassa olevaan ympäristöön väljästi rakennusten koon, rakennustyyppin ja etäisyyksien puolesta. Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät mielipiteistä ja viranomaisten kannanotoista sekä niiden vastineet laajemmin.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 8.8.–8.9.2014.

Ehdotuksesta on tehty kolme muistutusta. Ehdotuksesta saatiin Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, opetusviraston, pelastuslautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, Helsingin kaupunginmuseon, Helen Sähköverkko Oy:n ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunnot.

Ehdotuksesta on lisäksi pyydetty lausunto kiinteistölautakunnalta/kiinteistövirastolta, varhaiskasvatusvirastolta sekä Helsingin Energia liikelaitokselta. Näillä ei ole ollut ehdotukseen huomautettavaa tai lausuttavaa. Varhaiskasvatusviraston taholta on ilmoitettu, että se on osallistunut valmisteluun Kulosaaren korttelitalon suunnittelun yhteydessä.

Muistutukset

Muistutukset koskivat mm. kulttuuriympäristön ja nykyisten rakennusten turvallisuuden vaarantamista sillä perusteella, että esitetyt rakennukset ovat liian korkeita tai liian lähellä nykyisiä rakennuksia ja Kulosaaren kirkon tai huvilayhdyskunnan asema vaarantuu. Yleisten alueiden supistamista ei pidetty perusteltuna. Kaavaprosessin laillisuutta ja havainneaineiston todenmukaisuutta epäiltiin. Kaavan ei nähty täyttävän valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Kerroslukumerkinnän ristiriidasta selostuksessa ja kaavakartassa huomautettiin.

Muistutukset on otettu huomioon siten, että kerroslukumerkintä on korjattu kaavakartassa vastaamaan selostusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan muistutuksiin kunnan perusteltuna kannanottona antamissa vastauksissa todetaan, että kaava vastaa valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin hyvin, ei vaaranna valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, Kulosaaren kirkon tai huvilayhdyskunnan asemaa ja Helsingin kaupungin strategian mukaisesti kaupunki tiivistyy erityisesti kaavan mukaisilla raskaan



raideliikenteen aseman seuduilla. Palveluverkkotarpeet tutkitaan hankekohtaisesti. Uudet rakennukset on sovitettu rinteeseen, kaava ei mahdollista rakentamista yli kerroslukumerkinnän, etäisyys uusiin rakennuksiin on selvästi pidempi kuin vanhojen rakennusten välinen ja kaavamuutoksen kohteena oleva alue on ennestäänkin ajantasa-
asemakaavassa rakennettua.

Muistutukset on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet vuorovaikutusraportissa.

Kirje

Nähtävilläolon jälkeen saapuneessa kirjeessä Kulosaarelaiset ry – Brändöborna rf esittää korttelitaloon kuuluvan päiväkodin ja uusien kerrostalotonttien liikennejärjestelyihin, tontille osoitetun jalankulkuyhteyden hallinnointiin ja hoitoon sekä kerrostalotonttien toteuttamiseen ja ympäristön huomioon ottamiseen liittyviä huomautuksia.

Esittelijä toteaa, että kaava-aluetta palvelee uusi katuyhteys Werner Wirénin tie. Kulosaaren korttelitalon ja ympäristön liikennesuunnitelman (kslk 12.5.2015) mukaan kadun kautta hoidetaan korttelitalon huolto, saattoliikenne päiväkodille, kulku kirkon pysäköintiin sekä uusille asuntotonteille.

Kadun eteläpäästä lähtee lännen suuntaan tontilla kulkeva jalankulun yhteys koulun pihan eteläosaan, sekä Presidentinpolulle. Nykyinen raittisyhteys kirkon pihan kautta Kulosaarentielle jatkuu kirkon LPA - tontin läpi. Kadun käänköpaikan tuntumassa olevat pysäköintipaikat varataan päivisin lyhytaikaiseen pysäköintiin, koska ne palvelevat erityisesti päiväkodin saattoliikennettä. Alustavaan liikennesuunnitelmaan nähden liikenneturvallisuutta on parannettu kadulle rakennettavalla töyssyllä.

Kadun liikennemäärä jää vähäiseksi. Asuntoja tulee vähän, joten liikenteen tuottavat lähinnä korttelitaloon tuleva huolto- ja saattoliikenne, sekä kirkolle tuleva liikenne.

Uuteen asuinkortteliin sijoittuvan yleisen jalankulun ja tontille ajon järjestelyt suunnitellaan yksityiskohtaisemmin rakennuslupavaiheessa. Yleiselle jalankululle osoitetun tontin osan rakentamis- ja hoitovastuut määritellään tontinluovutusehdoissa ja jalankulkuyhteyttä varten muodostettavassa rasitteessa. Tonteille ei ole osoitettu läpiajoliikennettä.

Suunniteltujen rakennusten suhdetta oleviin rakennuksiin on tutkittu alueleikkauksissa ja ilmakuvasovituksissa, jotka ovat kaavaselostuksen



liitteenä. Uusien rakennusten piha-alueita on sekä rinteiden ylemmällä että alemmalla tasolla. Syntyvä tasoero on tarkoitettu hoitaa porrastetuilla istutuksilla.

Lausunnot

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY -keskus) lausunnossa todetaan, että eteläosan pistetalot mahdollistavat näkymien avautumisen niiden välistä ja laadukkaalla arkkitehtuurilla on mahdollista luoda hyvää ympäristöä. Kaavamääräykset tukevat laadukkaan ympäristön tavoitetta. Itäpuolen pistetalot kytkeytyvät kerrostalovaltaiseen alueeseen ja uuteen korttelitaloon jättäen kallioalueen vapaaksi. Ratkaisu vaikuttaa perustellulta. Lisäksi ELY -keskus kehottaa korjaamaan kaavakartan kerroslukumerkinnän vastaamaan kaavaselostuksen ja kaavamääräysten merkintää.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan, että sen kaavamuutokselle esittämät tavoitteet on otettu riittävästi huomioon, kunhan avokalliota ja puustoa koskevia säilyttämistavoitteita sekä istuttamismääräyksiä noudatetaan toteutusvaiheessa.

Opetusviraston lausunnossa todetaan että kaupunkisuunnitteluvirasto ja opetusvirasto ovat tehneet yhteistyötä uuden korttelitalon suunnittelun alkuvaiheista lähtien. Korttelitalon piha-alueet ja kulkuväylät on suunniteltu tältä pohjalta selkeiksi ja turvallisiksi.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä toteaa, että LPA -alueelle tulee merkitä johtokuja yleistä hulevesiviemäriä varten tai vaihtoehtoisesti kaavaan tulee lisätä kaavamääräys, jonka mukaan alueelle saa rakentaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja. Pelastuslaitos kiinnittää huomiota huoneistojen varusteiden suunnitteluun.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen hyväksymistä. Helen Sähköverkko Oy:llä, Helsingin Energia -liikelaitsella ja kiinteistövirastolla ei ole asemakaavaehdotuksesta huomautettavaa.

Lausunnot ilmenevät tarkemmin päätöshistoriasta. Lausunnot on referoitu ja niihin on annettu vastineet vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Lausunnot on otettu huomioon siten, että kaavakartan kerroslukumerkintä on korjattu vastaamaan kaavaselostuksen ja kaavamääräysten merkintää (2/3) IV (2/3). Kaavaan on lisätty määräys



yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien johtojen sallimisesta LPA - alueella.

Lisäksi kaavakartan kerrosala on muutettu uuden ohjeistuksen mukaiseksi niin, että porrashuoneet lasketaan kokonaisuudessaan kerrosalaan mukaan. Kaavan kokonaisvolyymi ei muutu.

Lisäksi kaavakarttaan ja kaavaselostukseen on tehty joitakin teknisuonteisia tarkistuksia, jotka eivät muuta ehdotuksen sisältöä.

Lopuksi

Ehdotus koskee valtion kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Ehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan tarkistetun esityksen mukainen. Lautakunta oli yksimielinen.

Esittelijä yhtyy päätösehdotuksessa esitettyyn.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12285 kartta, päivätty 3.6.2014, muutettu 12.5.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12285 selostus, päivätty 3.6.2014, muutettu 12.5.2015, päivitetty Kslk:n 12.5.2015 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva, 3.6.2014
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Vuorovaikutusraportti 3.6.2014, täydennetty 12.5.2015
- 6 Tilastotiedot
- 7 Viitesuunnitelman asemapiirros
- 8 Osa päätöshistoriaa, nettiversio
- 9 Kulosaarelaiset ry- Brändöborna rf:n kirje 4.5.2015, nettiversio

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,



07.09.2015

Kaj/2

Helen Oy asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen
Helen Sähköverkko Oy Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen
Helsingin seudun Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen

Tiedoksi

Kaupunginmuseo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Opetusvirasto
Pelastuslautakunta
Varhaiskasvatusvirasto
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.05.2015 § 139

HEL 2013-010540 T 10 03 03

Ksv 0785_7, Kyösti Kallion tie, karttaruutu J4/P1

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle

- 3.6.2014 päivätyn ja 12.5.2015 muutetun 42. kaupunginosan (Kulosaari) korttelin 42047 tonttien 8 ja 31 sekä tontin 7 osan ja puistoalueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12285 hyväksymistä ja etteivät tehdyt muistutukset, saapunut kirje ja annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin. Muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti esityslistan liitteestä ja



kaavaselostuksesta.

- ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti

- antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kunnan perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.

03.06.2014 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Laura Hietakorpi, Arkkitehti, puhelin: 310 37047
laura.hietakorpi(a)hel.fi

Opetusvirasto 16.10.2014

HEL 2013-010540 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirastossa on laadittu Kulosaaren korttelitalon tontille ja sen ympäristöön asemakaavan muutosluonnos.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tehdä uusien asuntojen rakentaminen mahdolliseksi keskeisellä paikalla Kulosaarissa hyvien palvelujen ja liikenneyhteyksien alueella sovittaen se saaren kaupunkirakenteeseen ja kulttuuriympäristöön.

Alue sijaitsee aivan Kulosaaren keskustassa. Alueella on aikaisemmin ollut kaksi julkisten palvelujen rakennusta, jotka käsittivät peruskoulun ala-asteen, lasten päiväkodin ja sivukirjaston. Rakennukset on purettu, ja niiden tilalle 5 vuoden tilapäistiloissa toimimisen jälkeen on valmistunut korttelitalo, jossa on tilat ala-asteelle ja päiväkodille. Alueen koilliskulmassa on pysäköintialue kirkon ja yleistä pysäköintiä varten.

Uudet asuintalot on sijoitettu ja mitoitettu siten, että ne eivät rajaa näkymiä korttelitalon tontille/tontilta, että kirkon kellotapulin kaupunkikuvallinen asema säilyy ja että huvila-alueen pohjoisreunan rajausta säilyy väljänä. Itäinen uusi korttelimaa ulottuu jonkin verran nykyiseen puistoon. Muutoin asuntorakentaminen sijoittuu nykyisille lähipalvelujen korttelialueelle ja autopaikkojen korttelialueelle. Uusi



katuyhteys uusille asunnoille ja kirkolle sijoitetaan heti korttelitalon itäpuolelle. Katua pitkin kuljetaan myös päiväkodille.

Kaavan toteuttaminen lisää asuntokantaa seudun keskeisissä osissa. Kaupunkikuvassa asuintalot pihoineen muodostavat hoidetun ympäristön ja tuovat kirkon ja koulun miljööseen tarpeellista tasokkuutta

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja opetusvirasto ovat tehneet yhteistyötä uuden korttelitalon suunnittelun alkuvaiheista lähtien. Korttelitalon piha-alueet ja kulkuväylät on suunniteltu tältä pohjalta selkeiksi ja turvallisiksi.

Lisätiedot

Kaisa Nuikkinen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291
kaisa.nuikkinen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 02.09.2014 § 85

HEL 2013-010540 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi Kulosaaren asemakaavan muutoksesta nro 12285 seuraavan lausunnon:

Huoneistojen varateitä suunniteltaessa tulee varmistaa, että pelastautuminen on mahdollista joko omatoimisesti tai pelastuslaitoksen avustamana.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska se koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91§

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

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

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 21.8.2014

HEL 2013-010540 T 10 03 03



Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt Helsingin kaupunginmuseon lausuntoa asemakaavaehdotuksesta, joka koskee Kulosaaren korttelitalon tonttia ympäristöineen. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Asemakaavan muutoksen tavoitteeksi on esitetty uusien asuntojen rakentamisen mahdollistaminen keskeisellä paikalla Kulosaarissa hyvien palvelujen ja liikenneyhteyksien alueella sovittaen uusi rakentaminen saaren kaupunkirakenteeseen ja kulttuuriympäristöön.

Suunnittelualue on ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa ja maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta. Helsingin voimassa olevassa yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta, joka sijoittuu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävän alueen reunavyöhykkeelle. Suunnittelualue rajautuu ja kaakkoiskulmaltaan myös kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön Kulosaaren huvilakaupunginosa, joka on Museoviraston inventoinnissa 2009 arvotettu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009). Osana valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita kyseinen kulttuuriympäristöinventointi osaltaan ohjaa alueen kaavoitusta.

Kulosaaren korttelitalon tonttia ja sen ympäristöä koskevan kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa kaupunginmuseo esitti kantanaan, että suunnittelualueella tulee säilyttää Kulosaarelle tyypillinen vihreä väljyys ja katualueen elävyys, johon liittyy rakennusten ja rakentamattomien vyöhykkeiden, pihojen ja viheralueiden vuorottelu. Lisäksi pidettiin tärkeänä rakentamattoman, vihreän siirtymäalueen jättämistä Kulosaarentien varren huvilakokonaisuuden ja uuden asuinrakentamisen välille, ja uudisrakentamisen korkeuden sovittamista ympäristön rakennuskantaan. Myös suunnittelualueella sijaitsevat avokalliot ja alueen vanhin puusto nostettiin esiin suunnittelussa huomioon otettaviksi seikoiksi.

Nyt esillä olevassa asemakaavaehdotuksessa on valmistumassa olevan Kulosaaren korttelitalon itä- ja eteläpuolelle osoitettu korttelialueet pääosin neljä-, osin kolmikerroksisia asuinpistetaloja, "kaupunkivilloja" varten. Korttelitalon itäpuolelle sijoittuisi kolmen kaupunkivillan kortteli ja eteläpuolella olevaan kortteliin on osoitettu rakennusalat neljää, pohjamuodoltaan neliömäistä asuinkeuhkaloa ja



neljää autotalli/taloustrakennusta varten. Itäinen uusi korttelimaa ulottuu jonkin verran nykyiseen puistoon. Muutoin asuntorakentaminen sijoittuu nykyisille lähipalvelujen korttelialueelle ja autopaikkojen korttelialueelle. Kyösti Kallion tien ja Relanderinaukion kulmauksessa sijaitseva kallioinen viheralue on edelleen määritelty puistoksi.

Uusien, rakennusalueella pistetaloiksi määriteltyjen asuintalojen sijoittelussa ja mitoituksessa ympäristö on pyritty huomioimaan siten, että ne eivät kokonaan rajaa näkymiä korttelitalon tontille tai tontilta. Kaupunkikuvallisista syistä uusien rakennusten pääasialliseksi julkisivumateriaaliksi on määrätty valkoinen perinteinen rappaus. Myös Kulosaaren kirkon kellotapulin kaupunkikuvallista asemaa pyritään vaalimaan ja kaava-alueen eteläpuolisen huvila-alueen pohjoisreunan kirkon tontin rajausta säilyttämään väljäkkönä. Merkittävät avokalliot ja puusto määrätään säilytettäväksi mahdollisuuksien mukaan. Alueen vehreän ominaisuutensa säilymistä tukee myös määräys, jonka mukaan rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, autojen tai polkupyörien pysäköintipaikkoina, leikki- tai ulko-oleskelupaikkoina, on istutettava.

Edellä mainittuun viitaten kaupunginmuseo katsoo, että esillä oleva Kulosaaren korttelitalon tonttia ja sen ympäristöä koskeva asemakaavan muutosehdotus on alueen asemakaavoitusta ohjaavien kaavojen ja inventointien tavoitteiden mukainen. Toki kaavaehdotuksen mukainen pistetalojen muodostama uusi asuinvyöhyke toteutuessaan tiivistäisi Kulosaaren korttelitalon ja kirkon ympäristöä nykytilanteeseen verrattuna, mutta hyvin toteuttaen muutos voi tapahtua hallitusti ja alueen ominaisuutta kunnioittaen. Kaupunginmuseon kaavamuutokselle esittämät tavoitteet voidaankin katsoa riittävästi otetuksi huomioon, kunhan avokallioita ja puustoa koskevia säilyttämistavoitteita sekä istuttamismääräystä myös noudatetaan toteutusvaiheessa. Näin ollen kaupunginmuseo puoltaa Kulosaaren korttelitalon tonttia ja sen ympäristöä koskevan asemakaavaehdotuksen hyväksymistä.

5.9.2013 Lausunto annettu

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: +358931036501
anne.salminen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 12.08.2014 § 284

HEL 2013-010540 T 10 03 03

Lausunto



Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Suunnitelma

Kaavamuutosalue sijaitsee Kulosaaressa Kyösti Kallion tien varressa, noin 500 metrin kävelymatkan päässä Kulosaaren metroasemalta.

Asemakaavan muutoksessa Kulosaaren korttelitalon tontti rajataan vastaamaan rakenteilla olevaa korttelitaloa ja sen pihaa sekä osoitetaan sen viereen, pääosin nykyiselle korttelitalon tontille kaksi uutta asuinkerrostalotonttia, yhteensä 6130 kerrosneliötä seitsemässä III–IV -kerroksisessa kaupunkivillassa. Nykyisen kaavan pysäköinti- ja kulkujärjestelyjä muutetaan.

Asuntojen autopaikat on sijoitettu asuintonteille. Uusi LPA-tontti sijoittuu kirkkotontin kulmalle, ja sille siirretään Kyösti Kallion tien tuntumassa nyt olevat nykyisen asemakaavan mukaiset kirkkotontin autopaikat. LPA-alueen kautta on myös kulkuyhteys kirkkotontille ja kävelymahdollisuus viereiseen puistoon.

Werner Wirénin tie on uusi katu koululle, päiväkodille, asuintonteille ja kirkolle. Sen eteläpää, johon liittyvät useat näistä tonttiyhteyksistä, määrätään kaavassa suunniteltavaksi torinomaiseen tapaan. Werner Wirénin tien kuivatusta varten tulee rakentaa uutta hulevesiviemäriä noin 60 metriä.

Presidentinpolku on muutettu katualueeksi myös korttelitalon tontin kohdalla ja Lempi Alangon kallio -puistossa, jotta koko kulkuyhteys on katua.

Kustannukset

Asemakaavan muutoksen toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonalisäveroa yhteensä noin 310 000 euroa, josta Werner Wirénin tie -kadun ja pysäköintialueiden rakentamisen osuus on 270 000 euroa ja Lempi Alangon kallio -puistoon rakennettavan Presidentinpolun jatkeen osuus on 36 300 euroa.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen nro 12285 hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640
birgitta.rossing(a)hel.fi



07.09.2015

Kaj/2

Silja Savolainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.savolainen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 22.8.2013

HEL 2013-010540 T 10 03 03

Rakennusvirasto lausuu kannanottonaan seuraavaa otsikossa mainitusta asiasta:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään esteetöntä kulkuyhteyttä Presidentinpolulta Kyösti Kallion tielle puistikon halki. Kallioinen maasto, Kyösti Kalliontien ja Presidentinpolun välinen suuri korkeusero sekä puistikon pieni koko estävät täysin esteettömän polun rakentamisen kauniisti ja kustannustehokkaasti luonnonmukaista, kallioista puistikkoa tuhoamatta.

Lisätietojen antajat osallistuvat rakennusviraston edustajina tähän asemakaavahankkeeseen.

Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640
birgitta.rossing(a)hel.fi
Jenna Ikonen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
jenna.i.ikonen(a)hel.fi