



3.6.2014, täydennetty 12.5.2014

KULOSAAREN KORTTELITALON TONTTI YMPÄRISTÖINEEN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12285

Hankenro 0785_7
HEL 2013-010540

SISÄLLYS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 12.8.–2.9.2013

- Viranomaisyhteistyö
 - Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastine
- Mielipidekirjeet
 - Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastine
- Yhteenveto keskustelutilaisuudesta

Kaavaluonnos nähtävillä 16.4.–5.5.2014

- Viranomaisyhteistyö
 - Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista
- Mielipidekirjeet
 - Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastine
- Yhteenveto keskustelutilaisuudesta

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 8.8.–8.9.2014

- Muistutukset
 - Tiivistelmät muistutuksista ja vastineet aihepiireittäin
- Lausunnot
 - Tiivistelmät lausunnoista ja vastine



3.6.2014, täydennetty 12.5.2014

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomaistoiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internet-versiossa.

Jäljennökset kaikista kannanotoista ja mielipiteistä sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 12.8.–2.9.2013

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä kaupungintalon ilmoitustaululla, kaupunkisuunnitteluvirastossa ja viraston internetsivuilta. Suunnitelmaa koskeva yleisötilaisuus pidettiin 22.8.2013.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutosta laadittaessa on oltu yhteistyössä kiinteistöviraston, rakennusviraston, kaupunginmuseon, Helsingin seudun ympäristöpalvelut / vesihuollon ja Helsingin Energian kanssa.

Kiinteistöviraston tilakeskus muistuttaa, että uuden koulun ja päiväkodin tarpeet tulee ottaa huomioon tontin käytössä, autopaikkojen sijoittamisessa sekä kulkuyhteyksissä. Autoliikenne tulee erottaa mahdollisuuksien mukaan oppilaiden kulkureiteiltä ja saattoliikenteen autopaikat tulee suunnitella huolellisesti.

Rakennusvirasto toteaa, että Presidentinpolkua ei saada täysin esteettömäksi kauniisti ja kustannustehokkaasti tuhoamatta luonnonmukaista puistikkoa.

Kaupunginmuseo toteaa, että Museoviraston inventointi 2009 valtakunnallisesti merkittävistä rakennetuista kulttuuriympäristöistä tulee ottaa huomioon tässäkin hankkeessa. Kulosaaren huvila-alueen RKY- aluetta kaava-alueen vieressä ovat Kulosaaren kirkko ja sen koillispuoliset kalliot. Kulosaaren kerrostaloalueelle ominainen rakennusten ja viihervyöhykkeiden vuorottelu ja vihreä väljyys tulee säilyttää. Huvila-alueen ja uuden rakentamisen väliin tulee jättää samanlainen siirtymä-alue kuin lännempänäkin. Uudisrakentamisen korkeus tulee sovittaa ympäristön rakennuskantaan.

HSY/vesihuolto toteaa, että johtokujavaraukset ja uuden vesihuollon tarve ja kustannukset tulee selvittää kaavoituksessa.



3.6.2014, täydennetty 12.5.2014

Vastine viranomaisten kannanottoihin

Oppilaiden kulkureittejä ei täysin voida erottaa autoliikenteestä. Pääosa korttelitalon tarvitsemasta pysäköinnistä sijoittuu kuten nytkin katujen varteen. Varsinaista siirtymävyöhykettä ei ole osoitettu, mutta uuden rakentamisen jäsentäminen pistetaloiksi tuo uuden asuintontin puolella väljyyttä tähän rajakohtaan. Muutoin on menetelty kannanotoissa esitetyllä tavalla.

Esitetyt mielipiteet ja vastine

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 2 kirjallista mielipidettä.

Asunto Oy Kulosaarentie 34 (Mi1) huomauttaa, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa käsiteltäessä olisi tullut olla mukana myös hahmotelmia kaavan sisällöstä. Kaavallisia lähtökohtia on kuitenkin käsitelty korttelitalon suunnittelussa jo talvella 2011.

Koulutontin eteläosaa ei mitenkään voi käyttää asuntojen rakentamiseen ensinnäkin, koska huvilakaupunki on valtioneuvoston päätöksellä määritelty valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi; toiseksi, koska koulutontti rajoittuu kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kirkon tonttiin; ja kolmanneksi, korttelitalon tontti on käsittämättömän ahdas.

Y-varausten supistamiseen ei ole perusteita, kun yleiskaavassa Itäväylä ja metro on esitetty katettaviksi ja uusia asuntoja tulee huomattava määrä.

Maaperän kunto on tarkoin selvitettävä, kun vanha koulu oli home- ja myrkkyyvaurioinen.

Kaava-alueen luoteisosaa on ainoa mahdollinen paikka rakentamiselle.

Huvila-alueella on lähetystötontteja useampi kuin yksi, ja tonteille tulee tehdä myös lähetystökäytön salliva asemakaava.

Mielipiteen Mi2 esittäjä vastustaa palvelujen vähentämistä korttelitalon tontilla.

Vastine esitettyihin mielipiteisiin

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville ilman mitään suunnitelmia, koska korttelitalon rakennuslupakäsittelyn yhteydessä oli



3.6.2014, täydennetty 12.5.2014

kaava-alueen naapuri epäillyt kuulemisvirhettä. Suunnittelutyöhön siis ryhdyttiin vasta, kun keskustelu suunnittelun lähtökohdista on käyty.

Uusi rakentaminen on jaettu useaan pistekerrostaloon, jolloin huvila-alueen suuntaan maisema- ja kaupunkikuva säilyy väljänä. Rakennusala eräässä mielessä jopa vetäytyy huvila-alueelta pois päin. Kaava-alue rajoittuu kirkon tonttiin, mutta itse kirkon vapaa asema tontillaan ja kokonaisuutena säilyy.

Kun Itäväylä ja metro aikanaan tunneloidaan, se merkitsee myös uutta asutusta siinä määrin, että sen palvelut tulee pääosin toteuttaa samoihin uusiin kortteleihin.

Tilakeskus on rakennuttanut uuden korttelitalon, eikä sieltä saadun tiedon mukaan mitään mielipiteessä esitettyä myrkkyyongelmaa ole esiintynyt.

Kaava-alueen luoteisosassa on koulupihaa ja pieni kaunis puisto, joille ei ole tarkoitus rakentaa.

Huvila-alueen tontti jätettiin mielipiteen vuoksi pois kaava-alueesta.

Yhteenveto keskustelutilaisuudesta

Keskustelutilaisuudessa tulivat esille samat asiat.

Asemakaavan muutosluonnos nähtävillä 16.4.–5.5.2014

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä kaupungintalon ilmoitustaululla, kaupunkisuunnitteluvirastossa ja viraston internetsivuilla. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 24.4.2014.

Viranomaisyhteistyö

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ei ole luonnoksesta huomautettavaa.

Esitetyt mielipiteet ja vastine

Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin 4 kirjallista mielipidettä.

Mielipiteen Mi3 esittäjä kannattaa hanketta lämpimästi. Hän viittaa siihen, että uudet asukkaat auttaisivat palveluiden rapautumiseen.



3.6.2014, täydennetty 12.5.2014

Mielipiteen Mi4 esittäjä kysyy, voidaanko kulkua koulutontin kautta jatkaa tulevaisuudessakin ja kuinka lähelle tontin rajaa uudet talot on suunniteltu. Pensasaita on mahdollinen, jos näkösuojaa tarvitaan. Paikalle olevat rakennukset ja niiden mukavuus, valoisuus ja arvon säilyminen on otettava huomioon.

Asunto Oy Kulosaarentie 34 (Mi5) toistaa osittain edellisessä vaiheessa esittämänsä.

Ylikorkeaa rakentamistehokkuutta on pudotettava, kirkon ympäristö rauhoitettava ja kirkon ja kerrostalotontin väliin osoitettava vähintään 10 m leveä puistokaista.

Kaavaluonnoksen kuva-aineisto on tosiasioita vääristelevää. Esitetty aineisto ei anna osallisille mahdollisuutta arvioida kaavoituksen vaikutuksia.

Kaavan sallima lisäkerrosala asemakaavan rakennusoikeuden lisäksi saattaa johtaa rakennusoikeuden ylittämiseen jopa parilla tuhannella km²:llä ja ullakkokerrokseen. Rakennusten korkeus tulisi määrätä myös metreinä.

Helsingin seurakuntayhtymä (Mi 6) haluaa, että kirkon pysäköintialueen tulisi olla 252 m² eli samansuuruinen kuin nykyisinkin on vuokrattu kaupungilta.

Vastine esitettyihin mielipiteisiin

Läpikulku poistuu, kun koulutontin eteläosa muuttuu asuintontiksi. Myöskään uudelle koulutontille ei tule läpikulkumahdollisuutta.

Uusien rakennusten lyhin (= eteläkulman) etäisyys huvila-alueen rakennuksista on 13–15 m, itäisimmän, joka on Kulosaarentie 34:n kohdalla, 25 m. Etäisyys on tavallaan suurempi, kun uudet rakennukset on asetettu vinottain, ja ne ovat pistetaloja.

Asuintonttien tonttitehokkuudet ovat 0,82 (pohjoisempi) ja 0,50 (eteläisempi) ja kaavamuutoksen kaikkien tonttien keskimäärin 0,59. Tonttitehokkuudet lähimmillä viidellä kerrostalotontilla ovat 0,57...1,3, keskimäärin kerrostaloalueella sen kaavaselostuksen mukaan 0,7, huvila-alueella 0,30 ja nykyisen asemakaavan YL-tontilla 0,50. Kaavamuutoksen tehokkuus on hyvin sovitettu ympäristöönsä.

Perspektiivikuva, josta mielipiteessä on muutettu versio, on korjattu. Alkuperäisessä kuvassa kamerapiste oli noin 3 m tontin rajasta etelään.



3.6.2014, täydennetty 12.5.2014

Kuva on havainneaineistoa rakennuksista, jolloin siitä aikaisemmassa vaiheessa puuttui naapurin aita ja AK-tontin puusto.

Vaikutusten arviointiosiota on täydennetty.

Rakennuksen koon määrittää tässä tapauksessa myös tiukka rakennusala. Korkeuden osalta kaavaan on lisätty määräys, ettei ylimmän kerroksen vesikaton yläpuolelle saa sijoittaa tiloja, siis ullakkokielto.

Kirkon tontin asemakaavan mukainen autopaikkavelvoite on 16 ap, jotta voidaan osoittaa kirkkotontin pohjoiskulmaan ja tuntumaan. Vuokrasopimus tontilla 42047/31 koskee myös kaavanmukaisten korttelitalon autopaikkojen osoittamista kirkkotontin käyttöön. Tätä luonteeltaan väliaikaista ratkaisua ei valitettavasti voida jatkaa, vaan kirkon läisäpysäköintitarve joudutaan korttelitalon tapaan toteuttaa katujen varsis-
sa.

Yhteenveto keskustelutilaisuudesta

Keskustelutilaisuudessa tulivat esille samat asiat.

Asemakaavan muutosehdotus nähtävillä 8.8.–8.9.2014

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävänä kaupungintalon ilmoitus-
taululla, kaupunkisuunnitteluvirastossa ja viraston internetsivuilla.

Esitetyt muistutukset ja vastineet

Asemakaavan muutosehdotuksesta esitettiin kolme kirjallista muistutusta. Muistutus Mu3 on päivätty 5.5.2014 ja saapui Kaupunkisuunnitteluvirastoon 22.8.2014.

Muistutuksessa Mu1 toistetaan osittain edellisessä vaiheessa (Mi5) esitettyä. Muistutuksissa Mu1 ja Mu2 vastustetaan kaavaehdotuksessa esitettyä rakentamista sillä perusteella, että se on liian tehokasta, ympäristönsä sopeutumaton, kulttuuriarvoja ja valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita vaarantavaa sekä lähiympäristön asumisviihtyvyyttä olennaisesti heikentävää. Yleisten alueiden supistaminen ei ole perusteltua tulevaisuuden tarpeet huomioon ottaen.

Muistutusten Mu1 ja Mu2 kirjoittajien mielestä RKY-alueella sijaitseva Kulosaaren kirkko sijaitsee liian lähellä kerrostaloja ja parkkialuetta. Riittävän leveä puistokaistale on osoitettava kerrostalojen ja kirkon väliin tai lähimmän kerrostalon rakennusala poistettava, jotta kirkon ympäristön luonnonmukaisuus varmistettaisiin.



3.6.2014, täydennetty 12.5.2014

Muistutusten Mu1 ja Mu2 esittäjien mielestä "kaupunkivillat" ovat liian korkeita tai liian lähellä huviloita. Muistutuksessa Mu3 vastustetaan kaavassa esitettyjä asuinrakennuksia sillä perusteella, että asuinrakennukset sijaitsevat lähellä heidän tonttiaan ja aiheuttaisivat vakavia turvallisuusongelmia. Selostus ei mainitse huvilayhdyskuntaa. Rakentaminen sijoittuu liian lähelle huviloita eikä tätä voi pitää MRL:n 54 §:n perusteella hyväksyttävänä.

Muistutuksessa Mu1 huomautetaan, että selostuksessa uudet rakennukset ovat III-IV-kerroksisia, mutta kaavakartan mukaan V-kerroksisia. Määräykseen ei sisälly ullakkokieltoa, jolloin sallittujen kerrosten yläpuolelle voidaan lisätä ullakko ja alle maanpäällinen kellarikerros. Selostuksen viimeinen kuva on harhaanjohtava: siitä puuttuu umpinainen raja-aita. Kuva-aineisto synnyttää väärän mielikuvan tilanteesta.

Muistutuksen Mu1 esittäjän mielestä kaavaa on valmisteltu lainvastaisesti, koska osalliset on otettu valmisteluun aivan liian myöhään. KSV on sopinut kaavalliset lähtökohdat vuonna 2011 ilman kuulemista, vuonna 2014 suunnitelmat esiteltiin osallisille.

Reminder Mu3

The author of the reminder Mu3 (the Embassy of India) disagrees with the proposed plan. The author argues that the proposed residential complexes will be just a few meters away from the back wall of their building and that they would cause severe security problems.

Vastineet aihepiireittäin

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vaarantaminen

Kaavaehdotus on sekä Uudenmaan maakuntakaavan, Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan, Helsingin yleiskaavan 2002 että vuonna 2014 valmistuneen yleiskaavaluonnoksen mukainen ja tältä osin myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Kaava vastaa hyvin valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden Helsingin seudun erityistavoitteisiin riittävän asuntotuotannon turvaamisesta tonttimaan riittävyydellä. Alueidenkäyttötavoitteet painottavat rakentamisen sijoittamista joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle. Tämän asemakaavan asuinrakennukset sijaitsevat linnuntietä pisimmillään noin 500 metrin päässä metroasemasta.

Yleisten alueiden supistaminen ei ole perusteltua

Jokaisen kaavahankkeen yhteydessä tarkastellaan erikseen, aiheutuuko niistä palveluverkkotarpeita. Itävälän mahdollisen kattamisen ja



3.6.2014, täydennetty 12.5.2014

täydennysrakentamisen yhteydessä etsitään tarvittavat koulu- ja päiväkotitontit uusien alueiden sisältä.

Kulttuuriympäristön vaarantaminen, rakennukset liian lähellä nykyisiä rakennuksia tai liian korkeita

Täydennysrakentaminen ei vaaranna Kulosaaren kirkon asemaa maisemallisena kiintopisteenä ja kellotornia korkeimpana rakennuksena eikä peitä arvokasta näkymää Kluuvinlahdelta Kulosaaren kirkolle. Korkeimmat avokalliot säilyvät rakentamattomina.

Kaavakartan kerroslukumerkintä korjataan vastaamaan kaavaselostuksen ja kaavamääräysten merkintää (2/3) IV (2/3). Rakennukset ovat kaavamääräyksen mukaisesti rinteeseen sovitettuja ratkaisuja, jolloin ne näyttävät ylärinteestä tarkasteltuna kolmekerroksisilta. Näin ollen uudisrakennusten korkeus sopeutuu hyvin huvila-alueen 2-3-kerroksisiin rakennuksiin. Kaavan havainneaineisto ei ole tältä osin harhaanjohtavaa. Palautteessa Mu1 mainittu selostuksen viimeisen kuvan aita sijaitsee kuvassa katsojan takana.

Kaava ei mahdollista rakentamista asuinrakennusten suurimman sallitun kerrosluvun yli (IV) eikä maanpäällistä kellaria sallita. Asumista palvelevia tiloja, joita saa rakentaa enintään 15 % asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, voidaan sijoittaa vain samoihin kerroksiin asuin-kerrosalan kanssa, esimerkiksi tässä tapauksessa talosauna ja harrastustilat ylimpään IV kerrokseen. Myöskään teknisiä tiloja ei sallita sijoittaa IV kerroksen vesikaton yläpuolelle.

Rakennusten suhdetta olemassa oleviin rakennuksiin on tutkittu alueleikkauksissa ja ilmakuvasoitteissa. Uudisrakennukset sijoittuvat 1960-luvun lamellikerrostalojen ja huvila-alueen välimaastoon ja pyrkivät mittakaavaltaan sopeutumaan molempiin. Uudisrakennusten lyhin etäisyys olemassa olevista rakennuksista, 13–15 m, on selvästi suurempi kuin Kulosaarentien olemassa olevien rakennusten etäisyys toisistaan, 7–9 m. Tonteilla ei ole kielletty aitaamista, joten tarvittaessa näkösuojaksi voi pystyttää aidan. Kaupungin tiivistyessä ei voida kuitenkaan välttyä kaikilta asuntojen välisiltä näkymiltä. Helsingin kaupungin strategian mukaisesti kaupunki tiivistyy erityisesti kaavan mukaisilla raskaan raideliikenteen aseman seuduilla.

Kaavamuutoksen kohteena oleva alue on ajantasa-asemakaavassa suurimmalta osin julkisten lähipalvelujen korttelialuetta. Kaava-alue on ennestään rakennettua aluetta; korttelitalon eteläpuolella oli koulurakennus, joka purettiin 2010-luvulla. Koulu sijaitsee tulevien pistetalojen kohdalla.



3.6.2014, täydennetty 12.5.2014

Selostuksessa mainitaan myös Kulosaaren huvilayhdyskunnan asema RKY-alueena sekä kaava-alueen eteläpuolisten rakennusten suojelu-kaava. Asemakaavaa on laadittu yhteistyössä Helsingin kaupunginmuuseon kanssa, joka pitää lausunnossaan asemakaavaa inventointien tavoitteiden mukaisena. Kaupunginmuseo katsoo, että pistetalojen muodostama asuinvyöhyke toteutuessaan tiivistäisi Kulosaaren korttelitalon ja kirkon ympäristöä nykytilanteeseen verrattuna, mutta hyvin toteutuksen muutos voi tapahtua hallitusti ja alueen ominaisluonnetta kunnioittaen.

Kaavaprosessin laillisuus

Kaavaprosessin laillisuuteen on vastattu kaavaluonnoksen vastineissa.

Answer to the reminder Mu3

The distance between the southern corner of the proposed buildings and the old villa buildings is from 13 to 15 meters. The new buildings are placed diagonally towards the plot in question. The view from the diagonal facades will not be as evident as it would be if the facades were built parallel. Currently, the distance between the old villa buildings of Kulosaarentie is only 7-9 m. If needed, a fence may be erected on the border of the plot to restrain visibility. The City Planning department of Helsinki is of the view that the application to build flats on the plot meets all the necessary standards and requirements within the City of Helsinki's City Plan 2002.

The plot of the new plan is also currently meant for the use of public service buildings. On the plot stood a school building until it was demolished in the 2010s. The location of the demolished school was roughly the same as the proposed apartment buildings.

This forthcoming decision, it must be understood, is based upon the criteria that Helsinki is a growing city and metropolis. The City aims to invest heavily in rail infrastructure to improve connectivity, whilst still aiming to preserve and maintain the green areas. Considering this, Helsinki will become more densely built and populated in the coming decades, which means that some views from an apartment to another cannot be avoided.

Lausunnot ja vastine

Helen Sähköverkko Oy:llä, varhaiskasvatusvirastolla, Helsingin Energia -liikelaitoksella ja kiinteistövirastolla ei ollut ehdotuksesta huomautettavaa.



3.6.2014, täydennetty 12.5.2014

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) toteaa, että uudisrakennusten sijoittumista, korkeutta ja massoitte-
lun on tutkittu ja tuloksia esitetty havainnollisin aineistoin. Eteläosan pisteta-
lot mahdollistavat näkymien avautumisen niiden välistä ja laadukkaal-
la arkkitehtuurilla on mahdollista luoda hyvää ympäristöä. Kaavamää-
rät tukevat laadukkaasti ympäristön tavoitetta. Itäpuolen pistetalot
kytkettyvät kerrostalovaltaiseen alueeseen ja uuteen korttelitaloon jät-
tään kallioalueen vapaaksi. Ratkaisu vaikuttaa ELY-keskuksen mukaan
perustellulta.

Lisäksi ELY-keskus kehottaa korjaamaan kaavakartan kerroslukumer-
kintää (2/3) V (2/3) vastaamaan kaavaselostuksen ja kaavamääräysten
merkintää (2/3) IV (2/3).

Opetustoimi toteaa, että kaavan toteuttaminen lisää asuntokantaa
seudun keskeisissä osissa. Kaupunkikuvassa asuintalot pihoinen
muodostavat hoidetun ympäristön ja tuovat kirkon ja koulun miljööseen
tarpeellista tasokkuutta.

Opetustoimi myös toteaa, että kaupunkisuunnitteluvirasto ja opetusvi-
rasto ovat tehneet yhteistyötä uuden korttelitalon suunnittelun alkuvai-
heista lähtien. Korttelitalon piha-alueet ja kulkuväylät on suunniteltu täl-
tä pohjalta selkeiksi ja turvallisiksi.

Pelastuslautakunta ilmoittaa, että huoneistojen varateitä suunnitelta-
essa tulee varmistaa, että pelastautuminen on mahdollista joko oma-
toimisesti tai pelastuslaitoksen avustamana.

Yleisten töiden lautakunta toteaa, että asemakaavan muutoksen to-
teuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnäköalaa
yhteensä noin 310 000 euroa, josta Werner Wirénin tie-kadun ja pysä-
köintialueiden rakentamisen osuus on 270 000 euroa ja Lempi Alangon
kallio-puistoon rakennettavan Presidentinpolun osuus on 36 300 euroa.
Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen nro 12285
hyväksymistä.

Helsingin kaupunginmuseo katsoo, että Kulosaaren korttelitalon tont-
tia ja sen ympäristöä koskeva asemakaavan muutosehdotus on alueen
asemakaavoitusta ohjaavien kaavojen ja inventointien tavoitteiden mu-
kainen. Pistetalojen muodostama asuinvyöhyke toteutuessaan tiivistäisi
Kulosaaren korttelitalon ja kirkon ympäristöä nykytilanteeseen verrattu-
na, mutta hyvin toteuttaen muutos voi tapahtua hallitusti ja alueen omi-
naisluonnetta kunnioittaen. Kaupunginmuseon kaavamuutokselle esit-
tämät tavoitteet voidaan katsoa riittävästi otetuksi huomioon, kunhan
avokallioita ja puustoa koskevia säilyttämistavoitteita sekä istuttamis-



3.6.2014, täydennetty 12.5.2014

määräyksiä noudatetaan toteutusvaiheessa. Näin ollen kaupunginmu-
seo puoltaa asemakaavaehdotuksen hyväksymistä.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) toteaa,
asemakaavaselostuksen vesihuoltoliitteen mukaan uusi hulevesiviemä-
ri sijoittuu alueen eteläosassa johtokuja-alueelle ja LPA-tontille. LPA-
alueelle tulee merkitä johtokuja yleistä hulevesiviemäriä varten tai vaih-
toehtoisesti kaavaan tulee lisätä LPA-aluetta koskeva kaavamääräys,
jonka mukaan alueelle saa rakentaa yhdyskuntateknistä huoltoa palve-
levia johtoja.

HSY myös toteaa, että kaava-alueen lounaiskulmassa sijaitsee yksityi-
nen jätevesiviemäri, joka jää uuden rakennusalan alle. Kiinteistöjen tu-
lee sopia tarvittavista johtojärjestelyistä keskenään.

Vastine viranomaisten kannanottoihin

Kaavakartan kerroslukumerkintää korjataan vastaamaan kaavaselos-
tuksen ja kaavamääräysten merkintää (2/3) IV (2/3).

Tontin 42047/33 asuinrakennusten pelastusajokaavio on ollut kaavan
liitteenä. Tontin 42047/34 pelastustiet on esitetty asemakaavan ase-
mapiirroksessa. Alueen ja tonttien sisäinen pelastautuminen järjeste-
tään näiden mukaisesti. Rakennuksen sisäiset huoneistojen varatiet
määritellään rakennuslupaa haettaessa.

Kaavan periaatteista on sovittu eri hallintokuntien kanssa. Rakennus-
valvonta vastaa siitä, että rakennuksen suunnitelmat ovat rakennuslu-
paa haettaessa asemakaavan ja rakennusmääräysten mukaiset esi-
merkiksi säilytettävän ympäristön osalta.

Kaavaan lisätään määräys yhdyskuntateknisiä huoltoa palvelevien joh-
tojen sallimisesta.