

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Kulosaarentie 42 ja 44 asemakaavan muutos (nro 12487)



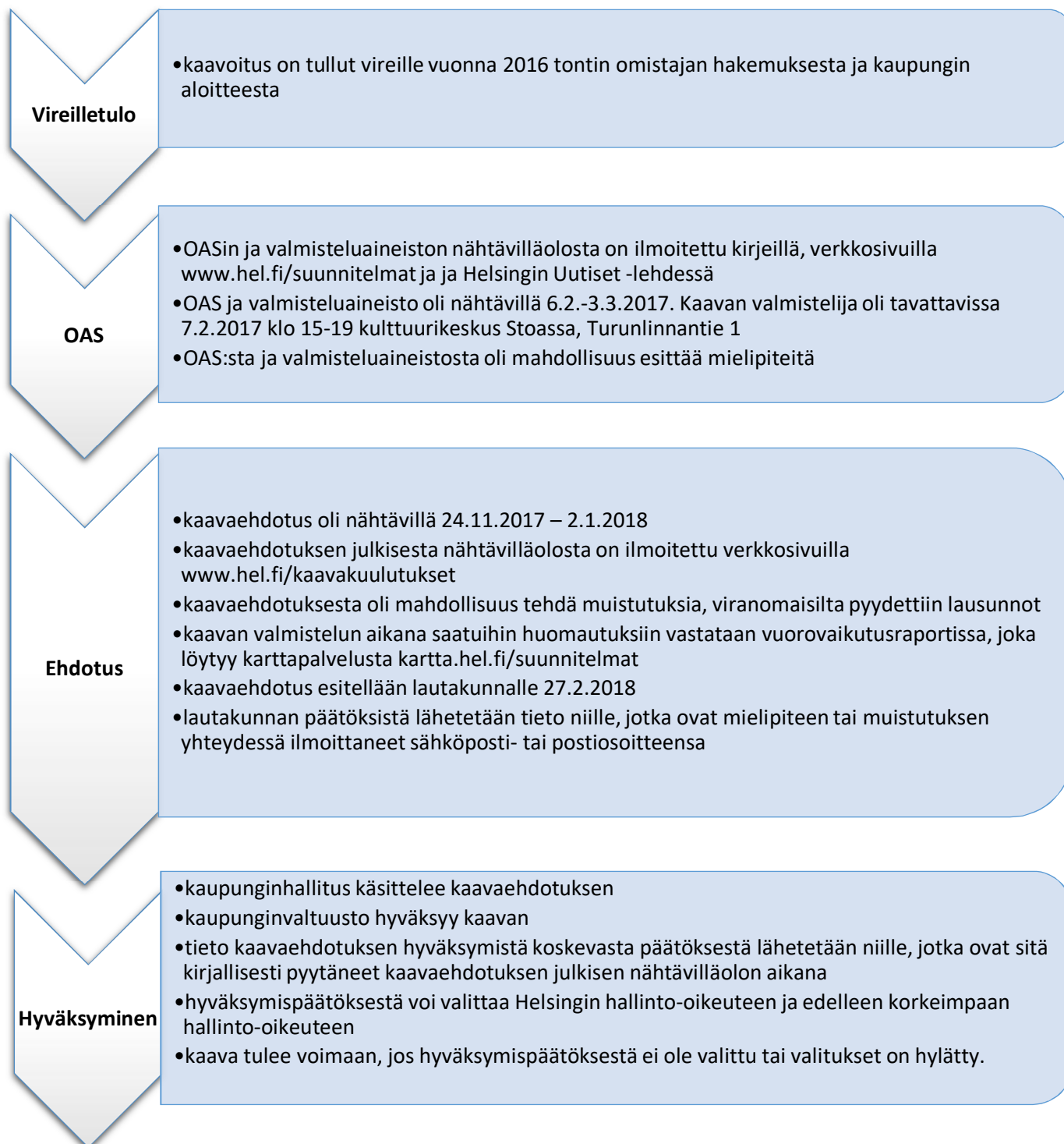
Julkisivu Kulosaarentielle. Kuva: "Kulosaarentie 42 ja 44. Viitesuunnitelma huvilakokonaisuudesta vanhojen pihapiirien taustalle" Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy

Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista on nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Kaavoituksen eteneminen



YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 6.2.–3.3.2017.

Viranomaisten kannanotot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin kannanotot seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- ympäristökeskus
- kaupunginmuseo

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Kiinteistöviraston geotekninen osasto toteaa kannanotossaan, että ympäröivät rakennukset tulee ottaa huomioon määriteltäessä louhinnalle tärinärajat. **Kiinteistöviraston tilakeskus** pitää tärkeänä uudisrakennusten riittävää etäisyyttä nykyisistä rakennuksista, jotta kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Se kiinnittää huomiota myös ajoneuvoliittymien, kulkureittien ja autopaikkojen linjauksiin ja sijoittamiseen. **Kiinteistöviraston tonttiosasto** toteaa, että maankäyttö- ja rakennusneuvotte- luja on tarpeen käydä ennen kaavan hyväksymistä. **Ympäristökeskus** tuo esiin, että viheralueiden määrän vähentyessä suunnittelussa tulisi panostaa ympäristön kannalta myönteisiin ratkaisuihin sekä esittää arvio Kulosaarentien liikenteestä aiheutuvista vaikutuksista. **Helsingin kaupunginmuseo** toteaa, että kaavaehdotuksen tehokkuusluku on lähellä Kulosaaren huvilakaupungin asuintonteilla määriteltyä tehokkuuslukua $e = 0,3$, eikä sitä tule enempää nostaa. Huvila-aikakauden rakennusten tulee säilyä tonteilla ja katunäkymässä pääroolissa, ja kaavaehdotuksen määräysten tulee tätä edesauttaa. Paikoitusalueet tulee sijoittaa ympäristön vaalimisen näkökulma huomioiden. Keskeisiä tehtäviä ja tavoitteita kaavamuutoksessa ovat olemassa olevien rakennusten suojelun määrittäminen, kokonaisuuden vaaliminen ja alkuperäisten kaavallisten ratkaisujen ja rakennusten arkkitehtuurin ominaispiirteiden säilyminen tunnistettavina. Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, ettei käytötarkoituksen muuttuessa vanhoilta rakenteilta vaadita tämän päivän energiatehokkuuksia tai ääneneristävyyttä.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä luonnosaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä sekä kaavamerkinnoin että kaavaselostuksessa.

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Kiinteistöviraston geoteknisen osaston lausunnon mukaan ympäröivät rakennukset tulee ottaa huomioon, kun louhinnalle määritetään tärinärajat.

Kaavaehdotuksessa on määrätty, että louhintatöiden valmistelussa tulee huomioida lähellä olevien rakennusten perustamistavat, jotta louhintatyöt eivät vaurioita ympäröiviä rakennuksia.

Kiinteistöviraston tilakeskus pitää tärkeänä uudisrakennusten riittävää etäisyyttä nykyisistä Kulosaarentie 44:n rakennuksista, jotta nykyisten rakennusten muodostama kokonaisuus ympäristöineen voi säilyttää kulttuurihistoriallinen arvonsa sekä mahdollisuutensa toimia asumiskäytössä.

Tämä on huomioitu kaava-ehdotuksessa siten, että kaksikerroksiset, pohjakaavaltaan neliön muotoiset noppamaiset uudisrakennukset sijoituvat lähelle korttelin takarajaa niin, että olemassa olevien huvilakaupungin aikaisten rakennusten ja uudisrakennusten väliin riittävästi tilaa. Myös uudisrakennusten ajoneuvoliittymien ja kulkureittien asemoinnissa ja linjauksissa on huomioitu ympäristön kokonaisuus. Lisäksi tilakeskuksen esittämä huomio, että autopaikkoja ei tulisi sijoittaa tontilla asumiskäytössä olevien rakennusten ja niiden ikkunoiden välittömään läheisyyteen, on otettu ehdotuksessa huomioon.

Kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa on tehty tiivistä yhteistyötä, ja se on käynyt maankäyttösopimusneuvotteluja Kulosaarentie 42:n osalta.

Ympäristökeskuksen toi esiin kannanotossaan, että viheralueiden määrän vähentyessä suunnittelussa tulisi panostaa ympäristön kannalta myönteisiin ratkaisuihin ja panostaa esimerkiksi viherkertoimen käyttöön. Jatkosuunnittelua varten tulee esittää arvio Kulosaarentien liikenteestä aiheutuvista vaikutuksista.

Tavoitteellista tonttien viherpinta-alaa, jota viherkerroinmenetelmä edistää, tukevat tässä kaavamääräykset. Kaavaehdotukseen on merkitty säilytettäviä mäntyjä, ja uudisrakennusten rakennusalat on määritelty tarkoin, jotta muu ympäristö säilyy mahdollisimman hyvin. Kaavaehdotuksessa on myös määräys ”Piha-alueiden kaupunkikuvallisesti ja ympäristökokonaisuuden kannalta arvokas puusto ja muut istutukset on säilytettävä ja tarvittaessa uusittava siten, että alueen vehreä ominaisuus ja kasvillisuuden kaupunkikuvallinen merkitys säilyvät”. Jos osa pengertäen tai muurein rajattavista pysäköintipaikoista katetaan, tulee katon olla viherkatto. Erillistä viherkerroinkaavamääräystä ei ole täten kaavaan merkitty.

Liikennemäärien perusteella Kulosaarentien ajoneuvoliikenteellä ei ole haitallisia vaikutuksia asuinkiinteistöjen olosuhteisiin melun, tärinän tai liikenteen päästöjen muodossa. Jalankulku tai polkupyöräliikenne ei niin ikään aiheuta haittaa. Sen sijaan kadulla kulkeva bussilinja ja katu tarjoavat monipuoliset liikkumisen mahdollisuudet. Myös vesiliikenteen tavoitettavuus lähialueella on hyvää tasoa.

Helsingin kaupunginmuseo toteaa, että Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy:n laatiman viitesuunnitelman kokonaisuuden tehokkuusluku $e = 0,316$ on lähellä Kulosaaren huvilakaupungin asuintonteilla voimassa olevissa asemakaavoissa määriteltyä tehokkuuslukua $e = 0,3$. Kuten kaupunginmuseo on esittänyt, ei tehokkuutta ole tästä nostettu, jottei puutarhakaupungille ominainen vehreys katoa.

Jotta huvila-aikakauden rakennukset säilyisivät tonteilla ja katunäkymässä pääroolissa, on kaavaehdotuksessa määräyksiä uudisrakennusten arkkitehtuurista ja rakennusten korkeudesta. Täten ne muodostaisivat levollisen taustan 1910- ja 1920-luvun arvokkaille rakennuksille. Akselinäkö kohti kirkonmäkeä ja kellotapulia säilyy. Pysäköinti on järjestetty tonteille maantasoon ympäristön vaalimisen näkökulma huomioiden. Osa tulee rakentaa maastomuodot huomioiden hienovaraisesti pengertäen ja/tai muurein rajaten.

Kaupunginmuseo korostaa, että suunnittelualueen olemassa olevien rakennusten suojelun määrittäminen ja kokonaisuuden vaaliminen on yksi keskeinen tehtävä kaavamuutoksessa. Kulosaaren alkuperäisten kaavallisten ratkaisujen ja rakennusten arkkitehtuurin ominaispiirteiden säilyminen tunnistettavina onkin tavoite kaavaehdotuksessa.

Asemakaavaehdotuksen suojelumääräykset on laadittu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Myös piha-alueille on laadittu erilaisten ominaispiirteiden säilymistä tukevat määräykset ja kivimuurit on määritelty säilytettäväksi rakenteiksi. Kaupunginmuseo pitää tärkeänä myös sitä, ettei käyttötarkoituksen muuttuessa vanhoilta rakenteilta ryhdytä vaatimaan tämän päivän energiatehokkuuksia tai ääneneristävyyttä. Tämä huomio on kirjattu selostukseen kohtaan "Suojelukohteet/kaavaratkaisu".

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakentamisen sijaintiin, olemassa olevien rakennusten suojelutarpeeseen, rakentamisen vaikutuksiin kulttuurihistoriallisessa huvilamiljöössä, pelastusreitteihin ja esteettömyyteen sekä pysäköintiin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavaehdotusta on tehty hyvässä yhteistyössä Helsingin kaupunginmuseon

kanssa, jonka kanssa myös kaavaehdotuksen suojelumääräykset on laadittu. Kaupunginmuseo on tarkastellut hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta ja kaavatyössä tämä on huomioitu selkeillä rakennusalueen rajauksilla sekä kerroskorkeuden, kattomuotojen ja -korkojen sekä julkisivumateriaalien määräyksillä. Vanhempaa palotarkastajaa on kuultu pelastusasioissa. Uudisrakennuksia koskevat pientalojen esteettömyyssäädökset.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Lisärakentamisen sijainti

Lännessä lähimpänä Kulosaaren kirkkoa sijaitseva uudisrakennus koettiin olevan häiritsevän lähellä kirkon ja kellotapulin muodostamaa ehyttä kaupunkikuvallista kokonaisuutta, ja esitettiin sen siirtämistä muutosalueella itään päin.

Vastine

Jotta huvila-aikakauden rakennukset säilyisivät tonteilla ja katunäky-
mässä pääroolissa, on kaavaehdotuksessa määräyksiä uudisrakennus-
ten arkkitehtuurista ja rakennusten korkeudesta. Täten ne muodostavat
levollisen taustan 1910- ja 1920-luvun arvokkaille rakennuksille. Uudis-
rakennukset eivät asetu huvilakaupungin erääseen keskeisimpään ak-
selinäkömään, joka alkaa Kluuvin rannalta ja Eugen Schaumanin puis-
tosta ja nousee Ribbingshofin rivitalojen välistä kohti kirkonmäkeä ja
kellotapulia. Asemakaavaehdotus ja määräykset on laadittu yhteis-
työssä kaupunginmuseon kanssa.

Pelastusreitit ja esteettömyys

Esitettiin, että kolmen uudisrakennuksen saavutettavuus henkilöautolla
ja hälytysajoneuvoin sekä liikuntaesteisten apuvälinein on vielä aivan
liian puutteellisesti ratkaistu.

Vastine

Pelastus tapahtuu Kulosaarentieltä. Kaava-alueella pätee pientalojen
esteettömyys-, pelastus- ja poistumismääräykset. Pientaloalueella tulee
päästä pelastusajoneuvolla vähintään 50 m ja ambulanssilla 25 m etäi-
syydelle rakennuksesta. Ambulanssireittiä määrittelee pakettiauton mi-
toitus. Pelastuslaitoksen vanhemman palotarkastajan kanssa neuvo-
teltu kaavalliset ratkaisut (7.9.2017), eikä nähty tarvetta pelastusteiden
kaavamerkintöihin. Kulkuyhteyttä tontin rajalta sekä autopaikalta maan-
tasossa rakennetaan liikkumisesteiselle soveltuvaksi, jos se maaston
muodon ja korkeuserot huomioon ottaen on mahdollista. Jos maaston

muoto ja korkeuserot eivät mahdollista esteetöntä ratkaisua, liikkumisseiselle soveltuvaa kulkuyhteyttä tontin rajalta tai autopaikalta asuntoon ei edellytetä. Pää tavoitteena kuitenkin on kaikille mahdollinen kulku tontilla ja rakennuksiin. Rakennuslupavaiheessa tutkitaan rakennus- ja pihasuunnittelu esteettömyyden näkökulmasta.

Rakennusten suojelutarve

Mielipiteiden mukaan Kulosaaren vanhan paloaseman rakennusryhmän suojelutarve on jo määritelty riittävästi, eikä se edellytä uudelleenarviointeja, ainakaan suojelun vähentämisen suuntaan.

Vastine

Asemakaavaehdotuksen suojelumääräykset on laadittu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Sr-1 ja sr-2 suojelumerkinnöillä on turvattu rakennusten suojelu.

Vaikutukset huvilamiljöön kulttuurihistorialliseen arvoon ja RKY 2009

Mielipiteet kohdistuivat alueen luokitteluun valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009), joka otettava huomioon kaikissa vastaavia ympäristöjä koskevissa päätöksissä. Nyt muutos koskee suojeltavaksi määrättyä ympäristöä. Esitettiin, että viranomaisten aiheet näyttävät olevan keskenään ristiriitaiset. Halutaan säilyttää kaunis ja ainutlaatuinen kulttuuriympäristö sellaisenaan, ja toivotaan, että tämä asenne on arvossaan muutoksia tehtäessä. Ei koeta hyväksyttävänä, että tontit rakennetaan ehdotuksen mukaisen tiiviiksi ja että kulttuurimaisema tuhotaan peruuttamattomasti. Tuodaan esiin, että jos vastustuksesta huolimatta päätetään rakentaa, tulee kaavamääräykset tehdä riittävän tiukoiksi ja niiden noudattamista tulee valvoa.

Vastine

Asemakaavaehdotusta ja on valmisteltu yhteistyössä kaupunginmuseon ja muiden viranomaisten kanssa hyvässä yhteistyössä. Kaupunginmuseo on tarkastellut hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta ja pitää mahdollisena rakentaa esitetyille paikoille uusia mittakaavallisesti alisteisia ja olevien rakennusten arkkitehtuurin huomioon otta via asuinpientaloja. Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, että uudisrakennusten suunnittelussa tulee ottaa huomioon historialliset rakennukset siten, että syntyvästä uudesta kokonaisuudesta tulee luonteva ja sopusointuinen. Kaavatyössä tämä on huomioitu tiukoilla rakennusalueen rajauksilla sekä kerroskorkeuden, kattomuotojen ja julkisivumateriaalien määräyksillä.

Pysäköinti

Mielipiteessä kiinnitettiin huomiota siihen, että muutosta koskeva alue on suunniteltu aikana, jolloin liikenne oli täysin erilaista. Esitettiin huoli, että nykyisen kaltaiset määräykset pysäköinnin järjestämiseksi eivät koske aikoinaan rakennettuja tontteja, jolloin asukkaat joutuvat pitämään autojaan Kulosaarentiellä, ja Kulosaarentien nykyinen ahtaus korostuu entisestään.

Vastine

Kaava-alueen pysäköintipaikat on osoitettu pääasiallisesti tonteille.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 7.2.2017

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto olivat nähtävillä ja asemakaavan valmistelija tavattavissa Itä-Helsingin kaavapäivän yhteydessä kulttuurikeskus Stoassa 7.2.2017 klo 15–19. Asiasta kiinnostuneet saivat tutustua hankkeeseen. Pääosin kaikki olivat suunnitelman kannalla. Toivottiin myös, että pienimuotoinen palvelutoiminta voi jatkua entisessä pappilassa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 24.11.2017–2.1.2018

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat alueen yleisiin vesijohtoihin ja viemäreihin, kaavamerkintään yhden pysäköintipaikan kattamismahdollisuudesta, sekä Kulosaaren huvila-alueella tapahtuvan maankäytön suunnittelussa ensiarvoisen tärkeäksi katsottuun alueen ominaisluonteeseen, erityispiirteiden ja kulttuuriperinnön kunnioittamiseen ja säilyttämiseen.

Lausunnot saatiin seuraavalta taholta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuuri- ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

Helen Sähköverkko Oy, Uudenmaan ELY-keskus ja Helsingin kaupungin liikenneliikelaitos ilmoittivat, ettei lausuttavaa ole.

Vastineet lausuntoihin

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) totesi, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi, eikä asemakaavan muutosehdotus edellytä niiden siirtämistä.

Vastine

Tämän osalta ei tarvita toimenpiteitä.

Kulttuuri- ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

Kaupunginmuseo lausuu pysäköinnin ratkaisemisen säilytettävässä ympäristössä olevan haaste. Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, ettei vanhan pappilan tai Sonckin kokonaisuuden pihapiiriin tai viereen rakenneta uusia katoksia autoille, vaan pysäköintipaikat pyritään rakentamaan mahdollisimman vähäeleisesti ja kattamatta. Kaupunginmuseon muutosesitys koskee vanhan pappilan pihalla olevaa pysäköintipaikan p-2 kaavamääräystä ”pysäköintipaikka, joka tulee rakentaa maastomuodot huomioiden hienovaraisesti pengertäen ja/tai muurein rajaten. Mikäli pysäköintipaikka katetaan, tulee katon olla viherkatto”.

Lisäksi kaupunginmuseo toteaa, että Kulosaaren huvila-alueella tapahtuvan maankäytön suunnittelun lähtökohtana tulee olla niin kulttuuriperinnön säilyttäminen kuin sen kehittäminen alueen ominaisuutensa ja erityispiirteitä vahvistavalla ja niihin sopeutuvalla tavalla. Mahdollinen täydennysrakentaminen ja muut muutokset tulee sopeuttaa kulttuuriympäristön ominaisuuteen ja erityispiirteisiin. Edellä mainittuun viitaten kaupunginmuseo katsoo, että esillä oleva asemakaavaehdotus on laadittu kokonaisuuden kulttuurihistoriallisia arvoja ja kaupunginmuseon esittämiä säilyttämistavoitteita huomioon ottaen, ja kaavaan on sisällytetty useita erilaisia määräyksiä, joilla olemassa olevien rakennusten ja niihin liittyvien pihapiirien arvojen ja ominaispiirteiden säilyminen pyritään varmistamaan. Tähän Kulosaaren huvilayhdyskunnan historiassa merkittävään kokonaisuuteen nyt mahdollistettava uudisrakentaminen tulee kuitenkin toteutuessaan väistämättä muuttamaan rakennettua kokonaisuutta, maisemaa ja siihen eri suunnasta avautuvia näkymiä ja on siten osittain ristiriidassa säilyttämistavoitteen kanssa. Jotta tästä esillä olevan asemakaavaehdotuksen mahdollistamasta vanhan arvokkaan huvilamiljöön osan ja uuden rakennuskulttuurin tulevasta kohtaamisesta rakentuisi onnistunut ja hallittu kokonaisuus, edellyttää uudiskohteiden suunnittelu ja rakentaminen ja suojeltujen rakennusten korjaaminen poikkeuksellista vaalimistahtoa ja sitoutumista asetettuihin tavoitteisiin niin hankkeeseen ryhtyvältä ja kaikilta suunnittelijoilta kuin viranomaisilta, toteuttajilta ja valvojalta sekä uusilta omistajilta ja käyttäjiltä. Tavoitteena kaikilla osapuolilla tulee olla, että tulevaisuudessakin

Kulosaarentie 42 ja 44 kohdalla huvilayhdyskunnan aikainen arkkitehtuuri ja siihen olennaisesti nivoutuvat vehreät puutarhat kallioineen, rakenteineen, puustoineen ja istutuksineen säilyttävät alueen historiaa ilmentävän ominaisuutteen ja luovat maisemassa keskeiset kiintopisteet, joille niiden taka-alalle sijoittuva uudisrakentaminen muodostaa rauhallisen, vähäeleisen taustan.

Vastine

Kulosaarentie 42 ja 44:n kokonaisuudessa myös katetut pysäköintipaikat ovat tarpeen. Viiden auton katettu pysäköintipaikka on osoitettu kohtaan, joka on katsottu vähiten araksi. Pysäköintipaikka, jossa viherkattoinen kattamismahdollisuus on esitetty kaavamääräyksellä, sijoittuu vanhan pappilan pihalle lähemmäs uudisrakennuksia. Tässä kohtaa pihan maasto alkaa nousta pohjoiseen, ja sen "taustaksi" pohjoispuolelle nousevat uudisrakennukset. Kaavamääräyksessä on ehtona, että myös tämä pysäköintipaikka tulee rakentaa maastomuodot huomioiden hienovaraisesti pengertäen ja/tai muurein rajaten. Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy:n viitesuunnitelmassa esitetty katettu p-paikka toimii esimerkkinä ja tavoitteena. Suunnittelu- ja rakennusvaiheessa työn ohjaus on ensiarvoisen tärkeää, jotta tavoite saavutetaan.

Kulosaarentie 42 ja 44 uudiskohteiden suunnittelu- ja toteutusvaiheessa ja suojeltujen rakennusten korjaamisen kaikissa vaiheissa tulee pitää erityisen tarkkaa huolta, että kaikki osapuolet (suunnittelijat, viranomaiset, toteuttajat, valvojat, uudet omistajat ja käyttäjät) sitoutuvat asetettuihin tavoitteisiin niiden vaatimalla kulttuuriperinnön vaalimistahdolla ja vakavuudella.
