

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12459
PÄIVÄTTY 11.4.2017

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
42. kaupunginosan (Kulosaari)
korttelin 42036 tonttia 5

Kaavan nimi:
Wäinö Aaltosen tie 7

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 17.1.2017
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 11.4.2017
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 5.5.–5.6.2017
Asemakaavoituspalvelu: selostusta täydennetty 1.12.2017
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Kulosaarella osoitteessa Wäinö Aaltosen tie 7.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto

Maankäyttö:	Pia Sjöroos, projektipäällikkö Suvi Huttunen, arkkitehti
Liikenne:	Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri
Rakennussuojelu:	Sakari Mentu, arkkitehti
Melu:	Jari Rantsi, liikenneinsinööri
Vuorovaikutus:	Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutus- suunnittelija
Kaavapiirtäminen:	Jaana Collanus, suunnitteluavustaja

Rakennusvalvontavirasto

Salla Mustonen, arkkitehti

Rakennusvirasto

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija

Kiinteistövirasto

Tom Kvisén, tonttiasiamies, DI

Kaupunginmuseo

Anne Salminen, tutkija

Muut viranomaistahot

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
pelastuslaitos
ympäristökeskus
sosiaali- ja terveysvirasto
Museovirasto

Hakijataho

kiinteistövirasto

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	7
Palvelut	8
Esteettömyys.....	8
Suojelukohteet	8
Ympäristöhäiriöt	8
Vaikutukset.....	9
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	9
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	11

LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Havainnekuva
- Ote Helsingin Yleiskaava 2002:sta
- Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) /
- Ote voimassa olevista asemakaavoista
- Ote maakuntakaavasta
- Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
- Kuvaliite suojelukohteesta

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
 - Kulosaaren huvila-alue, (Kaupunkisuunnitteluvirasto, 1981)
 - Kulosaaren aluesuunnitelma 2016–2025, (Rakennusvirasto, 2015)
 - Kiinteistön kuntoarvio ja PTS (Tilakeskus / Wise Group Finland Oy 2016)
 - Helsingin kaupungin meluselvitys 2012, Sito Oy
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee tonttia, joka sijaitsee Kulosaaren kaupunginosassa 42, saarta halkovan Itäväylän pohjoispuolella vanhalla huvila-alueella. Alueella on lainvoimainen asemakaava nro: 8620.

Asemakaavan muutoksella (käyttötarkoituksen muutos sosiaalitoimen käytöstä asumiseen) pyritään mahdollistamaan rakennuksen säilyminen sallimalla siinä asuminen. Rakennuksen käyttö, huolto ja myynti olisivat näin todennäköisempiä. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös autotallin lisärakentamisen. Lisärakentamisella pyritään saamaan alue asuinkäyttöön toimivaksi ja pihapiiriltään selkeäksi. Kaavan tavoitteena on ohjata autotallin rakentamista olevan rakennuksen tyyliin ja mittakaavaan soveltuvaksi. Autotalli sijoittuu olevan pysäköinnin paikalle. Kaava sallii luonnonkivimuurin ja/tai pensasaidan rakentamisen tontille.

Uutta kerrosalaa tulee autotallirakennukseen 55 k-m².

Helsingin kaupunki omistaa tontin. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on parantaa kulttuurihistoriallisesti merkittävän huvilarakennuksen säilymistä edellytyksiä muuttamalla käyttötarkoituksen asumiseen. Jotta tontista tulisi toimivampi asuinkäyttöön, on pihalle sallittu autotallin rakentaminen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että alueen tunnistettavaa identiteettiä vahvistetaan, täydennysrakentamista edistetään ja uusien asuntojen laadukkaita toteutustapoja edistetään.

Mitoitus

Kaavamuutoksen suunnittelualan pinta-ala on 1 445 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin rakennusoikeus kasvaa autotallirakennuksen rakennusoikeudella 55 k-m². Olemassaolevan rakennuksen rakennusoikeus on 501 k-m² ja se ei muutu nykyisestä.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Helsingin kaupunki omistaa huvilan sekä tontin.

Voimassa olevassa asemakaavassa nro: 8620 (1985) alue on merkitty sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi.

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on asumiseen tarkoitettua pientalovaltaista aluetta sekä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on kantakaupunkia C2.

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön viereen. Viereiset korttelit kuuluvat Museoviraston RKY 2009 -kohdeluetteloon Kulosaaren huvilakaupunki.

Erillispientalojen korttelialue, jonka kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen arvo tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa työtiloja ja lähipalveluita (AO/s)

Wäinö Aaltosen tie 7 tontti sijaitsee Kulosaaren luoteisosassa Itäväylän ja Raitalahden väliin jäävällä huvilavyöhykkeellä. Tontilla sijaitsee J. Nordbäckin vuonna 1915 suunnittelema kookas huvilarakennus, joka viime vuosikymmenet on ollut kaupungin sosiaalitoimen mielenterveysyksikön avohoidon käytössä. Pohjakaavaltaan lähes neliön muotoisessa rakennuksessa on huonetiloja kaksi ja puoli kerrosta, minkä lisäksi on kellari ja kylmää ullakkotilaa. Pääosin kivirakenteisen huvilan julkisivut ovat osaksi rapatut, osaksi maalattua tiiltä. Jyrkän aumakaton näkyvät lappeet on katettu tiilellä. Vesikaton päätteenä on matala ristikkokaide. Julkisivuja jäsentävät pääosin pystysuuntaiset, pieniruutuiset ikkunat. Wäinö Aaltosen tien suuntaan avautuvaa pääsisäänkäyntiä kattaa pylväiden varaan rakennettu juhlava altaani. Tämä kadun puoleinen julkisivu on ilmeeltään tiukan symmetrinen ja samaa keskiakselin suhteen symmetristä jäsentelyä noudattavat muutkin julkisivut. Rakennuksen vakaata luonnetta korostavat myös nurkkien rustikoinnit. Rakennus edustaa laadukasta 1910-luvun arkkitehtuuria ja liittyy Kulosaaren huvilayhdyskunnan pohjoisosan rakennusvaiheeseen. Rakennuksen arvot on tunnustettu ja sen säilyminen pyritty varmistamaan jo vuonna 1985 asemakaavassa anne-

tulla suojelumerkinnällä sr-2. Huvilan lähes kaikki ikkunat on uusittu 1990-luvun puolivälissä, mutta uusimisesta huolimatta rakennus on säilyttänyt etenkin ulkoiset ominaispiirteensä hyvin.

Suunnittelualueena oleva tontti on palvellut 12.7.1985 voimaan tulleen asemakaavan mukaisesti sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueena YS, joka ei salli asumista. Huvilarakennuksella on suojelumerkintä sr-2: ”Suojeltava rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa. Rakennuslautakunta voi myöntää luvan purkamiseen vain, jos siihen on pakottava syy.”

Nyt esillä olevalla asemakaavan muutoksella pyritään varmistamaan huvilarakennuksen säilyminen mahdollistamalla siinä tulevaisuudessa asuinkäyttö. Lisäksi asemakaavan muutoksella on tarkoitus määritellä tontille autotallin rakennusala nykyisin paikoitusalueena toimivalle alueelle tontin luoteiskulmassa kadun läheisyydessä. Tontin käyttötarkoitukseksi on kaavaehdotuksessa määriteltä AO/s: ”Erillispientalojen korttelialue, jonka kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen arvo tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa työtiloja ja lähipalveluita.” Huvilarakennukselle on päivitetty suojelumerkintää sr-2: ”Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävät korjaus- ja muutostyöt eivät saa heikentää sen arkkitehtonista laatua ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Rakennuksen alkuperäiset julkisivumateriaalit, tiilikatot, puuikkunat, ulko-ovet katoksineen ja parvekkeineen tulee säilyttää ja niiden tulee olla korjaustöiden lähtökohtana.” Autotallin rakennus- alalle toteutettavan, pinta-alaltaan enintään 55 m² suuruisen uudisrakennuksen tulee sopeutua tontilla sijaitsevan huvilan arkkitehtuuriin ja alueen kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. Julkisivujen tulee olla rapatut ja niiden tulee noudattaa päärakennuksen värisävyjä. Katon tulee olla joko loiva auma- tai tasakatto. Räystäskorko tulee olla enintään 3,0 metriä maanpinnasta.

Tontin vehreää ja puutarhamaista ominaisluonnetta tulee säilyttää. Lisäksi tontin aitaamisessa tulee käyttää kivimuuria ja/tai pensaitaa.

Liikenne

Joukkoliikenteen reitistö Kulosaassa on monipuolinen. Itäväylällä kulkee metro ja monta eri bussilinjaa. Itäväylän bussipysäkeille, joille tulee pysähtymään mm. runkolinjat 500 ja 510, on matkaa noin 200 m. Metroasemalle on matkaa alle 600 m. Kulosaaren omat bussilinjat kulkevat Itäväylän eteläpuolella ja ovat kohteesta hankalammin tavoitettavissa, mutta eivät tarjoa erityisen merkittävää lisäpalvelua.

Itäväylän pohjoispuolelle on tarkoitus rakentaa ns. itäbaana pyöräliikenteen tarpeisiin. Nykyinen pyöräliikenteen yhteys on tontin

sijainnin näkökulmasta hyvin palveleva ja helposti saavutettavissa.

Itäväylän autoliikenne on vilkasta (keskimääräinen arkivuorokausiliikenne n. 68 000 ajoneuvoa/vrk) ja ruuhkaisaa varsinkin työmatka-aikaan. Yleiskaavassa Itäväylä on esitetty tunneloitavaksi kohteen kohdalta. Tämä ei vaikuta siihen kuinka Itäväylälle pääsee tontilta.

Palvelut

Tontin tuntumassa on hyvät lähipalvelut. Lähin päivittäistavara-kauppa on Kulosaaren ostoskeskuksessa. Posti- ja pankkipalvelut, apteekki sekä valikoima muita kaupallisia palveluja on saatavilla Herttoniemessä. Kulosaarella on sekä suomen että ruotsin kielinen päiväkotiki, ala-asteen koulu sekä yläasteen koulu. Alueen terveysasema, kirjasto ja nuorisotalo sijaitsevat Herttoniemessä. Lisäksi Kulosaaren sillan toiselle puolella on rakentumassa kaupakeskus Redi. Metromatkan päässä on kaikki keskustan palvelut.

Kaava sallii tontilla olevaan asuinrakennukseen työtiloja ja lähipalveluita.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Suojelukohteet

Tontilla sijaitsee J. Nordbäckin vuonna 1915 suunnittelema kokkas huvilarakennus. Rakennus edustaa laadukasta 1910-luvun arkkitehtuuria ja liittyy Kulosaaren huvilayhdyskunnan pohjoisosan rakennusvaiheeseen. Rakennuksen arvot on tunnustettu ja sen säilyminen pyritty varmistamaan jo vuonna 1985 asemakaavassa annetulla suojelumerkinnällä sr-2. Huvilan lähes kaikki ikkunat on uusittu 1990-luvun puolivälissä, mutta uusimisesta huolimatta rakennus on säilyttänyt etenkin ulkoiset ominaispiirteensä hyvin.

Kaavamuutoksessa suojelumerkintää sr-2 on päivitetty ja tarkennettu. Myös tontin ja piha-alueen vehreän ja puutarhamaisen luonteen säilyttämisestä on lisätty kaavamääräys.

Ympäristöhäiriöt

Tontti sijaitsee Itäväylän ja metron lähituntumassa, joista avautuu kaava-alueelle liikennemelua. Tontilla on kaavamääräys, jonka mukaan rakennuksien liikennemelulle alttiina olevien ulkoseinien

sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Helsingin kaupungin meluselvitys 2012, Sito Oy

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa rakennettuun ympäristöön tontille sallitun pienimuotoisen autotallin rakentamisen osalta. Autotalli mahdollistaa kiinteistön monipuolisen toiminnan; mutta muuten kaavan toteuttamisen vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön ovat vähäiset. Rakentamista on ohjattu kaavamääräyksiin. Pinta-alaltaan enintään 55 m² suuruisen uudisrakennuksen tulee sopeutua tontilla sijaitsevan huvilan arkkitehtuuriin ja alueen kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Liikenne tontille tulee pysymään vastaavana kuin lainvoimaisessa kaavassa.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kulosaaren huvilayhdyskuntaan kuulunut asuinrakennus palautetaan alkuperäiseen käyttöönsä ja rakennusta koskevat suojelumääräykset päivitetään vastaamaan tämän päivän suojelutavoitteita. Kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta kaavamuuutoksen vaikutus on positiivinen.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisua koskee kaksi erityistavoitetta: on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle sekä valtakunnallisesti merkittä-

vien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen säilymiselle. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueiden käytön suunnittelun lähtökohtina.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta, joka on kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta, joka on kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

Yleiskaava

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on asumiseen tarkoitettua pientalovaltaista aluetta sekä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on kantakaupunkia C2. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on esikaupungin pintakallioaluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 8620 (hyväksytty 28.5.1985). Kaavan mukaan alue on merkitty sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 10.1.2017.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa tontin.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristö-ominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asema-kaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2016 kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
- pelastuslaitos
- ympäristökeskus
- sosiaali- ja terveystieteiden virasto
- Museovirasto
- kaupunginmuseo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Kaavan valmistelija oli tavattavissa Itämessuilla Kulttuurikeskus Stoassa tiistaina 7.2.2017 klo 15–19.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (kaavaluonnos) oli esillä 6.2.–3.3.2017 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.
- Kulttuurikeskus Stoan aula, Turunlinnantie 1

Aineistoon voi käydä tutustumassa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturin asiakaspalvelussa (käyntiosoite Narinkka 2). Suunnitteluun liittyvää aineistoa on päivitetty Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Kaupunginmuseon kannanotto kohdistui rakennussuojelua koskeviin kaavamääräyksiin sekä tonttia ja piha-aluetta koskevan määräyksen lisäämiseen. Rakennusvalvontaviraston kannanotto kohdistui melumääräyksen ja suojelumääräyksen vastakkainasetteluun. Ympäristökeskus pitää melumääräystä aiheellisena liikennemelun torjunnan kannalta.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavamääräyksiä on tarkennettu kannanottojen mukaan.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 2 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa.

Mielipiteiden mukaan kaavaratkaisua pidettiin hyvänä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 5.5.–5.6.2017

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 11.4.2017 ja lautakunta päätti 11.4.2017 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) esitti lausunnossaan seuraavaa: Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kulttuurihistoriallisen rakennuksen säilyminen mahdollistamalla asuinkäyttö. Asemakaavamuutos edistää rakennussuojelua ja kulttuuriympäristön vaalimista hyvin. Elinympäristön terveellisyys ja viihtyvyys on asemakaavassa otettu huomioon.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto lausui, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi ja muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa:

- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- pelastuslaitos
- ympäristökeskus
- sosiaali- ja terveystoimi
- Museovirasto
- kaupunginmuseo

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavakartan nimiö on päivitetty

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Asemakaavoituspalvelu totesi (1.12.2017) kirjeessään kaupunginhallitukselle, etteivät annetut lausunnot anna aihetta muuttaa kaavaehdotusta.

Helsingissä 1.12.2017

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	17.03.2017
Kaavan nimi	42(Kulosaari) Kortteli 42036 tontti 5		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	17.01.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112459
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1445	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1445

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0000		501			-501
A yhteensä	0,1445		501	0,35		
P yhteensä						
Y yhteensä	-0,1445					-501
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä		501		

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0000		501			-501
A yhteensä	0,1445		501	0,35		
AO/s	0,1445	100,0	501	0,35		
P yhteensä						
Y yhteensä	-0,1445					-501
YS	-0,1445	100,0				-501
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä		501		
Asemakaava		501		



WÄINÖ AALTOSEN TIE 7 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Kulosaassa Itäväylän läheisyydessä, osoitteessa Wäinö Aaltosen tie 7 muutetaan korttelin käyttötarkoitusta sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueesta asumisen sallivaksi korttelialueeksi. Samalla tontille sallitaan autotallin rakentaminen.



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos koskee tonttia, joka sijaitsee Kulosaaren kaupunginosassa 42, saarta halkovan Itäväylän pohjoispuolella vanhalla huvila-alueella. Alueella on lainvoimainen asemakaava nro 8620.

Tontilla sijaitsee suojeltu huvilarakennus (sr-2). Huvila on osa Kulosaaren huvilayhdyskuntaa 1900-luvun alkupuolelta. Huvilan on suunnitellut J. Nordbäck vuonna 1915 ja alunperin se on ollut asuinkäytössä. Rakennus on merkitty asemakaavaan Ys-merkinnällä (sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue), joka ei salli asumista.

Asemakaavan muutoksella pyritään mahdollistamaan rakennuksen säilyminen sallimalla siinä asuminen. Rakennuksen käyttö, huolto ja myynti olisi näin todennäköisempää. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös autotallin lisärakentamisen. Lisärakentamisella pyritään saamaan alue asuinkäyttöön toimivaksi ja pihapiiriltään selkeäksi. Kaavan tavoitteena on ohjata autotallin rakentamista olevan rakennuksen tyyliin ja mittakaavaan soveltuvaksi. Autotalli sijoittuu olevan pysäköinnin paikalle. Kaava sallii luonnonkivimuurin ja/tai pensasaidan rakentamisen tontille.

Uutta kerrosalaa tulee autotallirakennukseen 45 k-m².

Kaavaratkaisu edesauttaa seuraavien kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista: alueen tunnistettavan identiteetin vahvistaminen, täydennysrakentamisen edistäminen ja uusien asuntojen laadukkaiden toteutustapojen edistäminen.

Osallistuminen ja aineistot

Kaavan valmistelija on tavattavissa Itämessuilla Kulttuurikeskus Stoassa tiistaina 7.2.2017 klo 15 -19.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (kaavaluonnos) on esillä 6.2. - 3.3.2017 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.
- Kulttuurikeskus Stoan aula, Turunlinnantie 1

Aineistoon voi käydä tutustumassa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturin asiakaspalvelussa (käyntiosoite Narinkka 2), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 3.3.2017**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksistä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Kulosaarelaiset ry - Brändöborna rf
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Kaupunginmuseo
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - kiinteistöviraston tilakeskus
 - kiinteistöviraston tonttiosasto
 - pelastuslaitos
 - rakennusvalvontavirasto
 - rakennusvirasto
 - ympäristökeskus
 - museovirasto
 - sosiaali- ja terveystieteiden virasto

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset.

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen maat. Kaavoitus on tullut vi-reille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 8620 (1985) alue on merkitty sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialu-eksi.

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on asumiseen tarkoitettua pientalovaltaista aluetta sekä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteelli-sesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on kantakaupunkia C2.

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön viereen. Viereiset korttelit kuuluvat Museoviraston RKY 2009-kohdeluetteloon Kulosaaren huvilakaupunki.

Suunnittelualueetta koskevia selvityksiä:

- Kulosaaren huvila-alue, (Kaupunkisuunnitteluvirasto, 1981)
- Kulosaaren aluesuunnitelma 2016 - 2025, (Rakennusvirasto, 2015)
- Kiinteistön kuntoarvio ja PTS (Tilakeskus / Wise Group Finland Oy 2016).

Tontilla sijaitsee nykyisin sr-2 -merkinnällä suojeltu rakennus.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Suvi Huttunen, arkkitehti, p. (09) 310 37293, suvi.huttunen@hel.fi

Liikenne

Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37088, markus.ahtiainen@hel.fi

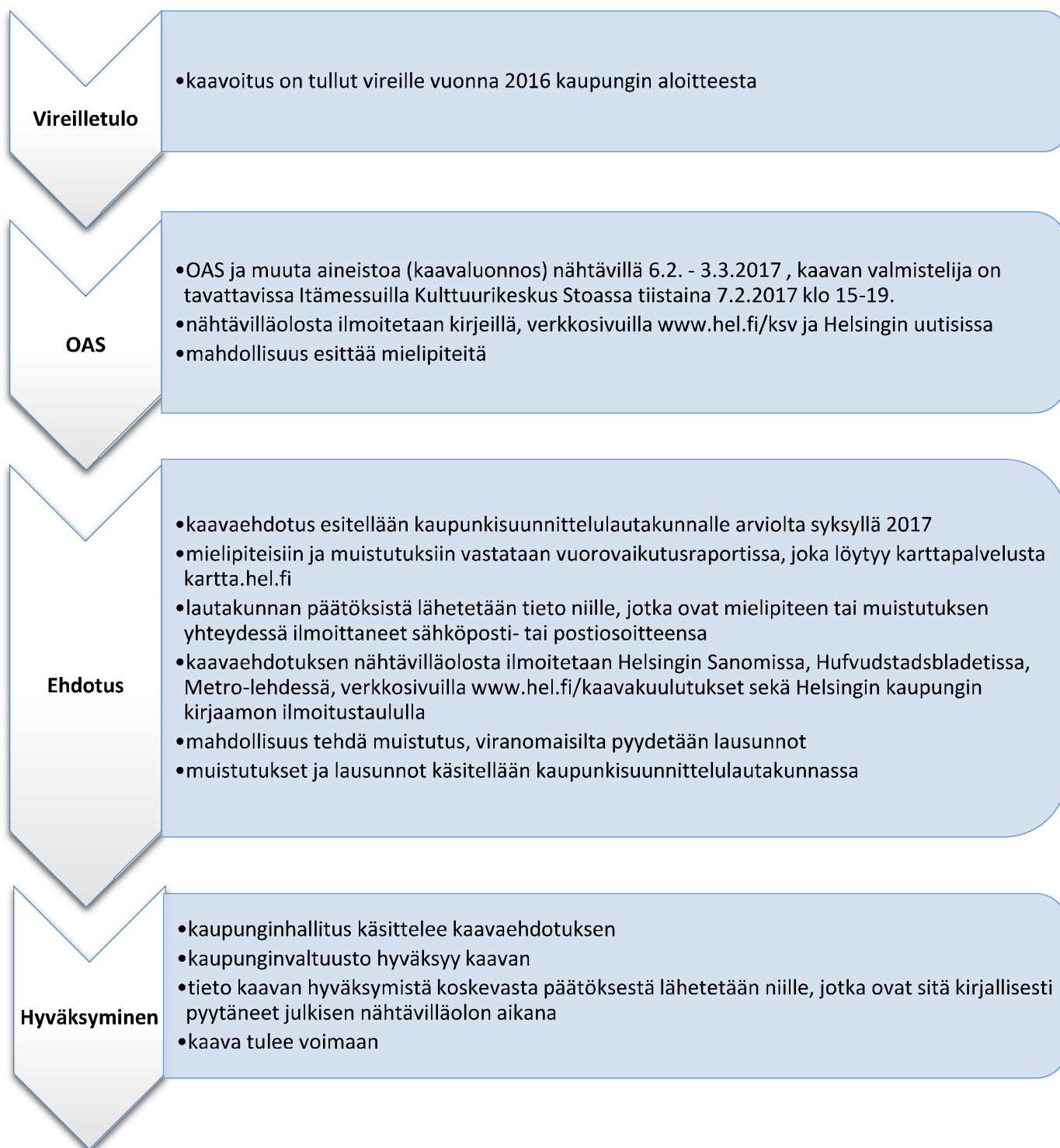
Rakennussuojelu

Sakari Mentu, arkkitehti p. (09) 310 37217, sakari.mentu@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston sosiaa-lisen median kanavissa (facebook.com/helsinkisuunnittelee, twit-ter.com/ksvhelsinki, www.youtube.com/helsinkisuunnittelee) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti).

Kaavoituksen eteneminen





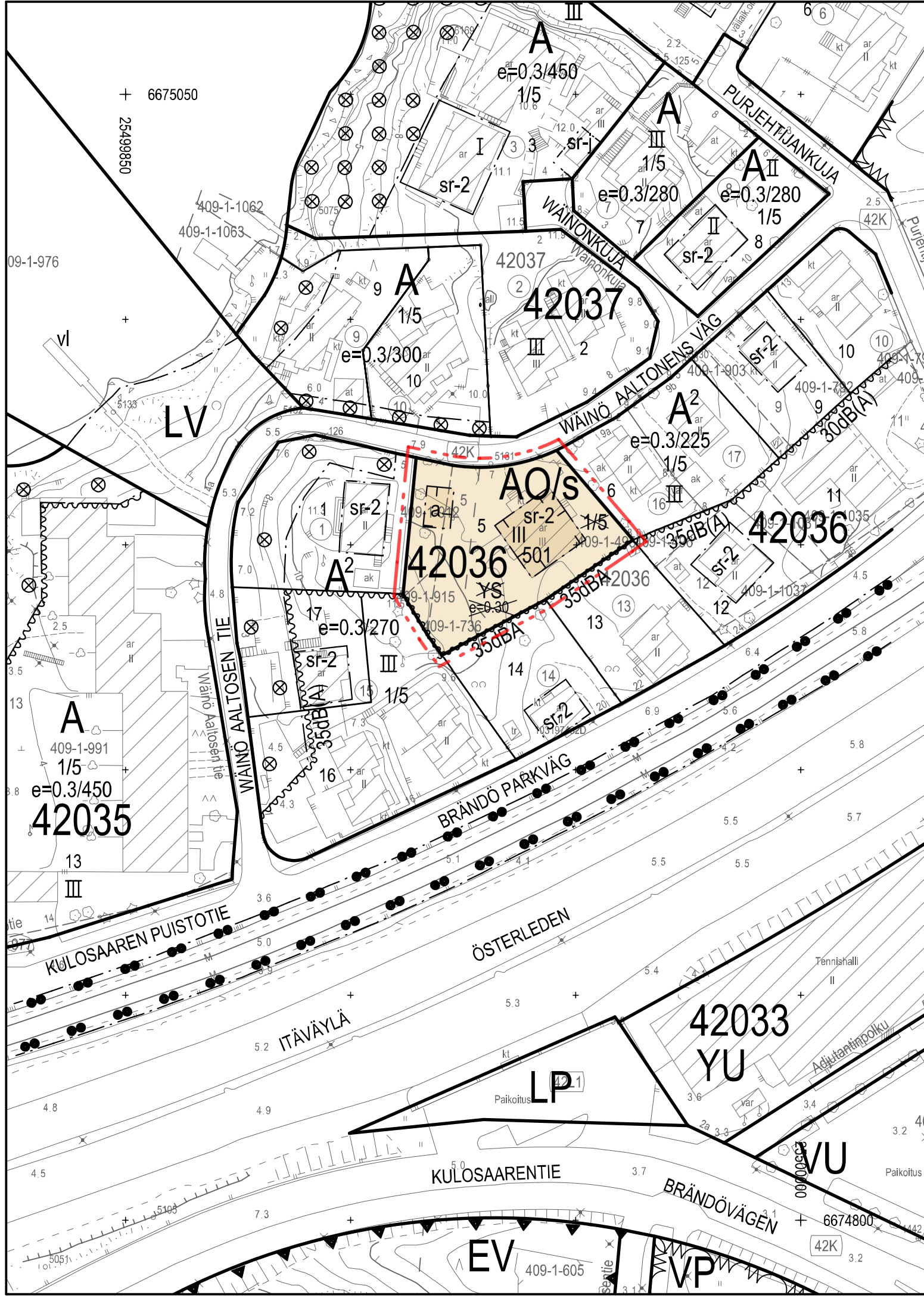
Sijaintikartta
 Kulosaari Kortteli 42036 tontti 5
 Wäinö Aaltosen tie 7

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Vartiosaari ja rannat projekti



Ilmakuva
Kulosaari kortteli 42036 tontti 5
Wäinö Aaltosentie 7

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Vartiosaari ja rannat projekti



+ 6675050
25499850

A
e=0.3/450
1/5

A
e=0.3/280
1/5

AII
e=0.3/280
1/5

42037

A
e=0.3/300
1/5

A2
e=0.3/225
1/5

AQ/s
42036
e=0.30
1/5

42036

A
409-1-991
1/5
e=0.3/450
42035
13
III

A2
e=0.3/270
1/5

KULOOSAAREN PUISTOTIE

BRÄNDÖ PARKVÄG

ÖSTERLEDEN

ITÄVÄYLÄ

LP

42033
YU

KULOOSAARENTIE

BRÄNDÖVÄGEN

EV
409-1-605

VP

+ 6674800

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AO/s

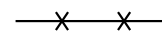
Erillispientalojen korttelialue, jonka kulttuuri-historiallinen ja maisemallinen arvo tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa työtiloja ja lähipalveluita.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för fristående småhus, vars kulturhistoriska och landskapsmässiga värde ska bevaras. Arbetsutrymmen och närservice får placeras i området.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, byggnaden eller i en del därav.

Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljudisoleringen mot trafikbuller i ytterväggar, fönster och andra konstruktioner vara ska minst på den nivå som siffran anvisar.

Byggnad, som bör skyddas. Byggnaden får inte rivas. Byggnaden får inte repareras eller ändras så att byggnadens historiska värde försvagas eller dess arkitektoniska särdrag ändras.

Byggnadens ursprungliga fasadmaterial, balkonger, tegeltak, träramar för fönster och ytterdörrar med skärmtak ska bevaras och fungera som utgångspunkt för reparationsarbete.

Byggnadsyta där man får bygga ett bilgarage. Bilgaraget ska anpassas till den på samma tomt belägna villans arkitektur och till områdets kulturhistoriska särdrag. Fasaderna ska vara putsade och de ska följa huvudbyggnadens färgtoner. Taket ska vara ett svagt sluttande valmat tak eller ett plant tak. Takfotshöjden ska vara högst 3,0 m från markytan. Bilgaragets yta ska vara högst 55 m².

Tomtens gröna och trädgårdslika karaktär ska bevaras. Naturstensmurar och/eller häckar ska användas vid inärdning.

Bilplatsernas antal är på AO/s-kvartersområde minst 1 bp / 130 m² vy och cykelplatsernas antal är minst 1 cp / 30 m² vy.

42036

Korttelin numero.

5

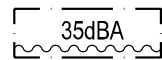
Ohjeellisen tontin numero.

501

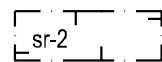
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

III

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

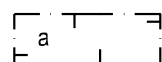


Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksien liikennemelulle alttiina olevien ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänen-eristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään merkityn lukeman osoittamalla tasolla.



Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävät korjaus- ja muutostyöt eivät saa heikentää sen arkkitehtonista laatua ja kulttuurihistoriallisia arvoja.

Rakennuksen alkuperäiset julkisivumateriaalit, tiilikatot, puuikkunat, ulko-ovet katoksineen ja parvekkeet tulee säilyttää ja niiden tulee olla korjaustöiden lähtökohtana.



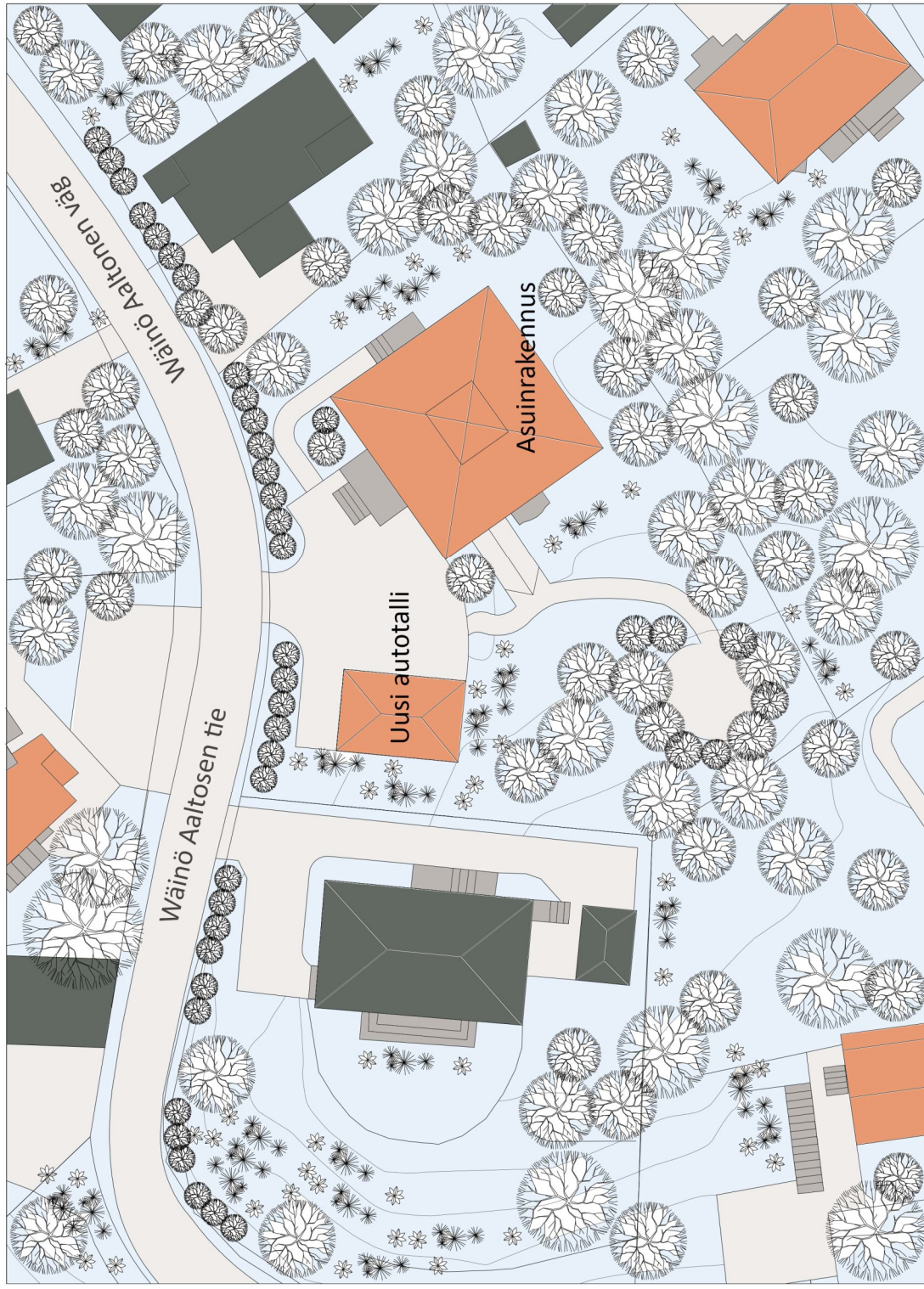
Rakennusala, jolle saa rakentaa autotallirakennuksen. Autotallirakennuksen tulee sopeutua samalla tontilla sijaitsevan huvilan arkkitehtuuriin ja alueen kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. Julkisivujen tulee olla rapatut ja niiden tulee noudattaa päärakennuksen värisävyjä. Katon tulee olla joko loiva aumakatto tai tasakatto. Räystäskorko tulee olla enintään 3,0 m maanpinnasta. Autotallin pinta-ala tulee olla enintään 55m².

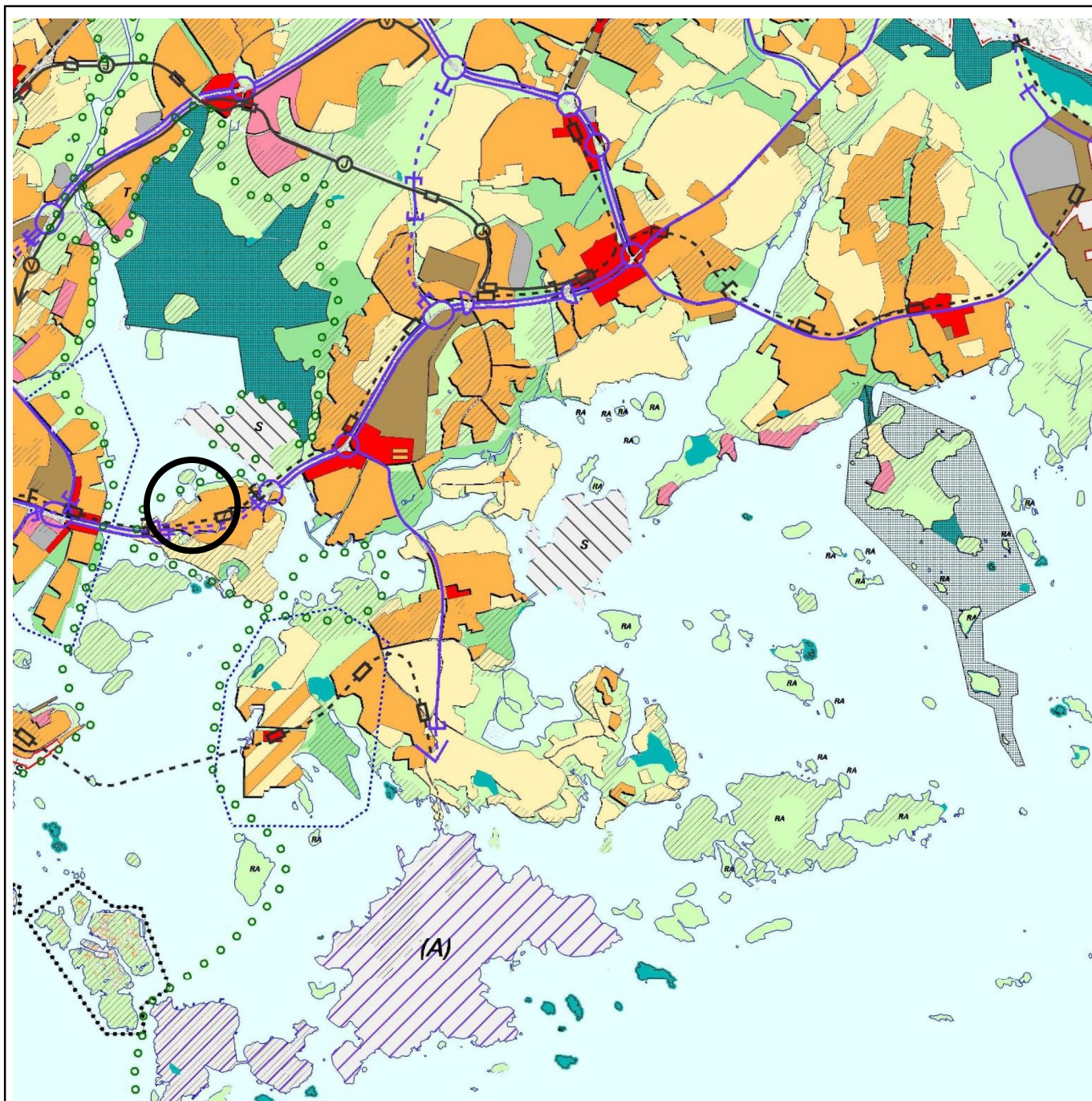
Tontin vehreä ja puutarhamainen ominaisluonne on säilytettävä. Aitojen tulee olla luonnonkivimuuria ja/tai pensasaitaa.




























Autopaikkojen määrä AO/s-korttelialueella on vähintään 1 ap / 130 k-m² ja polkupyöräpaikkojen määrä on vähintään 1 pp / 30 k-m².



Wäinö Aaltosen tie 7 havainnekuva

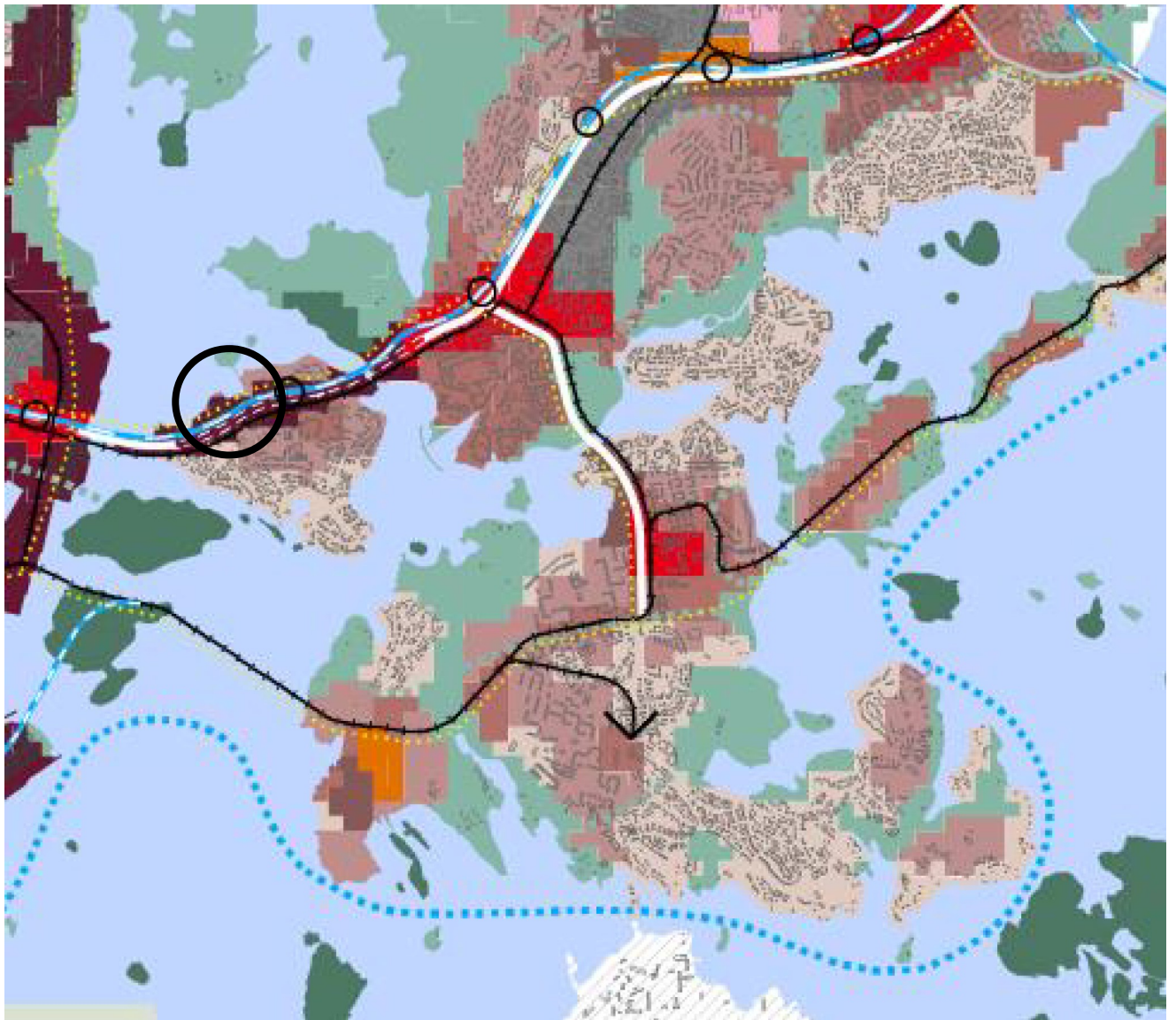



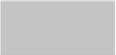
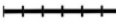


















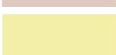

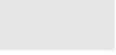







	KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE		VIHKISTYSALUE		VESIALUE
	KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA		Helsinki-puistona kehitettävä alue.		KESKUSPUISTON ALUE
<i>T</i>	Toimintalavaltaisena kehitettävä alue.		LIIKENNEALUE		SUUNNITTELUALUE
	PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN		SATAMA-ALUE		SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA
	HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE		SOTILASALUE		MOOTTORIKATU
	TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTO/SATAMA		Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalle osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.		PÄÄKATU
	TEKNISEN HUOLLON ALUE		LUONNONSUOJELUALUE		METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN
	KAUPUNKIPUISTO		KULTTUURIHISTORIALLISTI, RAKENNUS-TÄITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KÄNNÄLTÄ MERKITTÄVÄ ALUE		JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO-LINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)
<i>HUV</i>	Ympäristöolosuhteina työtaluuena kehitettävä alue.		MAAILMANPERINTÖKOHDE		PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS
<i>EA</i>	Ekosomisen kokeilualue.				VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS
					KÄVELYKESKUSTA

Ote Yleiskaava 2002:sta
Kulosaari
Kortteli 42036 tontti 5 Wäinö Aaltosentie 7

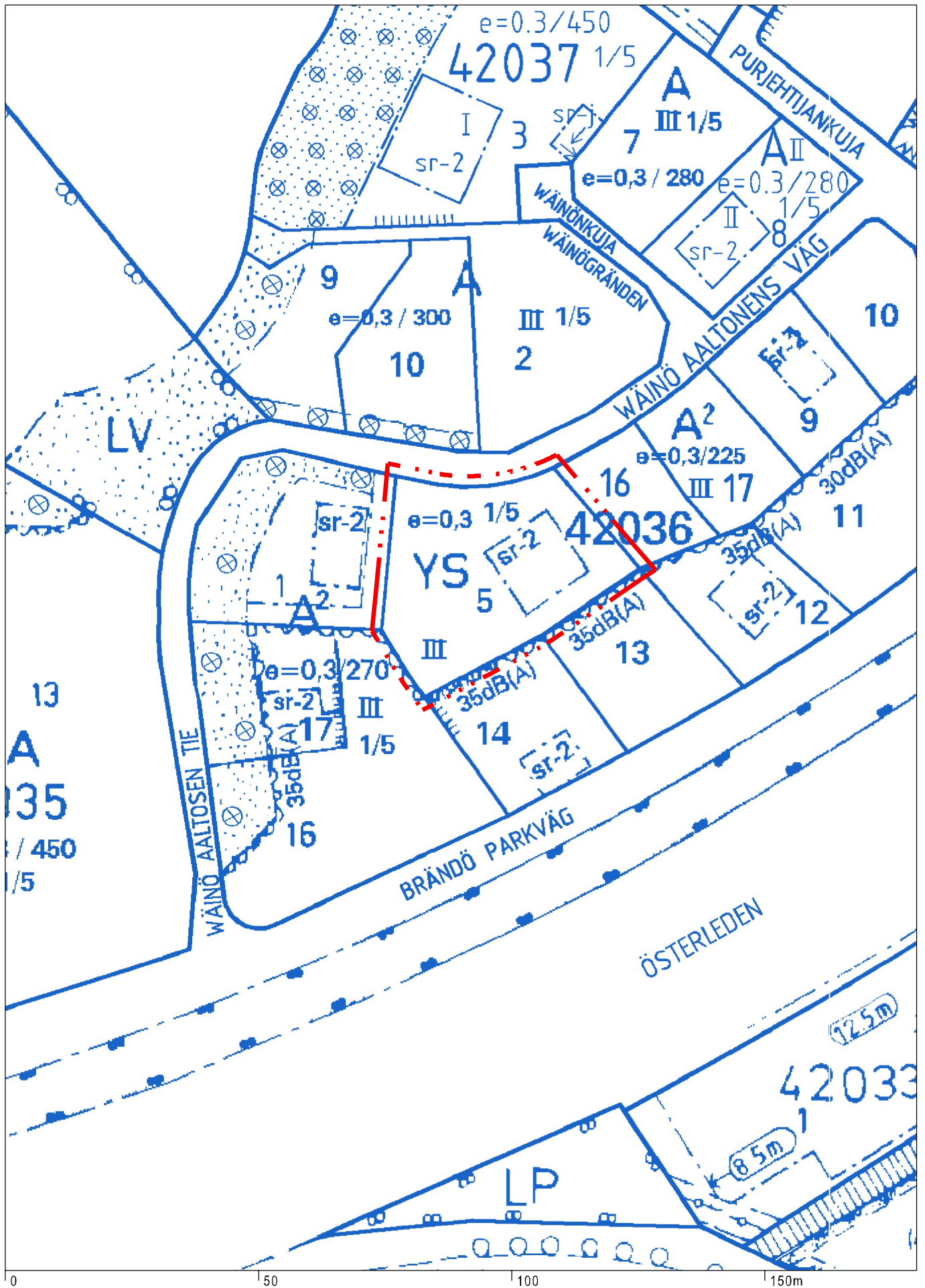
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Vartiosaari ja rannat projekti



	Liike- ja palvelukeskusta C1		Satama		Pikaraitiotie
	Kantakaupunki C2		Puolustusvoimien alue		Raideliikenteen yhteystarve
	Lähikeskusta C3		Virkistys- ja viheralue		Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
	Asuntovaltainen alue A1		Merellisen virkistys- ja matkailun alue		Kaupunkibulevardi
	Asuntovaltainen alue A2		Viheryhteys		Pääkatu
	Asuntovaltainen alue A3		Rantaraitti		Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
	Asuntovaltainen alue A4		Vesialue		Baanaverkko
	Suomenlinnan aluekokonaisuus		Rautatie asemineen		Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
	Toimitila-alue		Metro asemineen		Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.
	Yhdyskuntateknisen huollon alue		Raideliikenteen runkoyhteys		

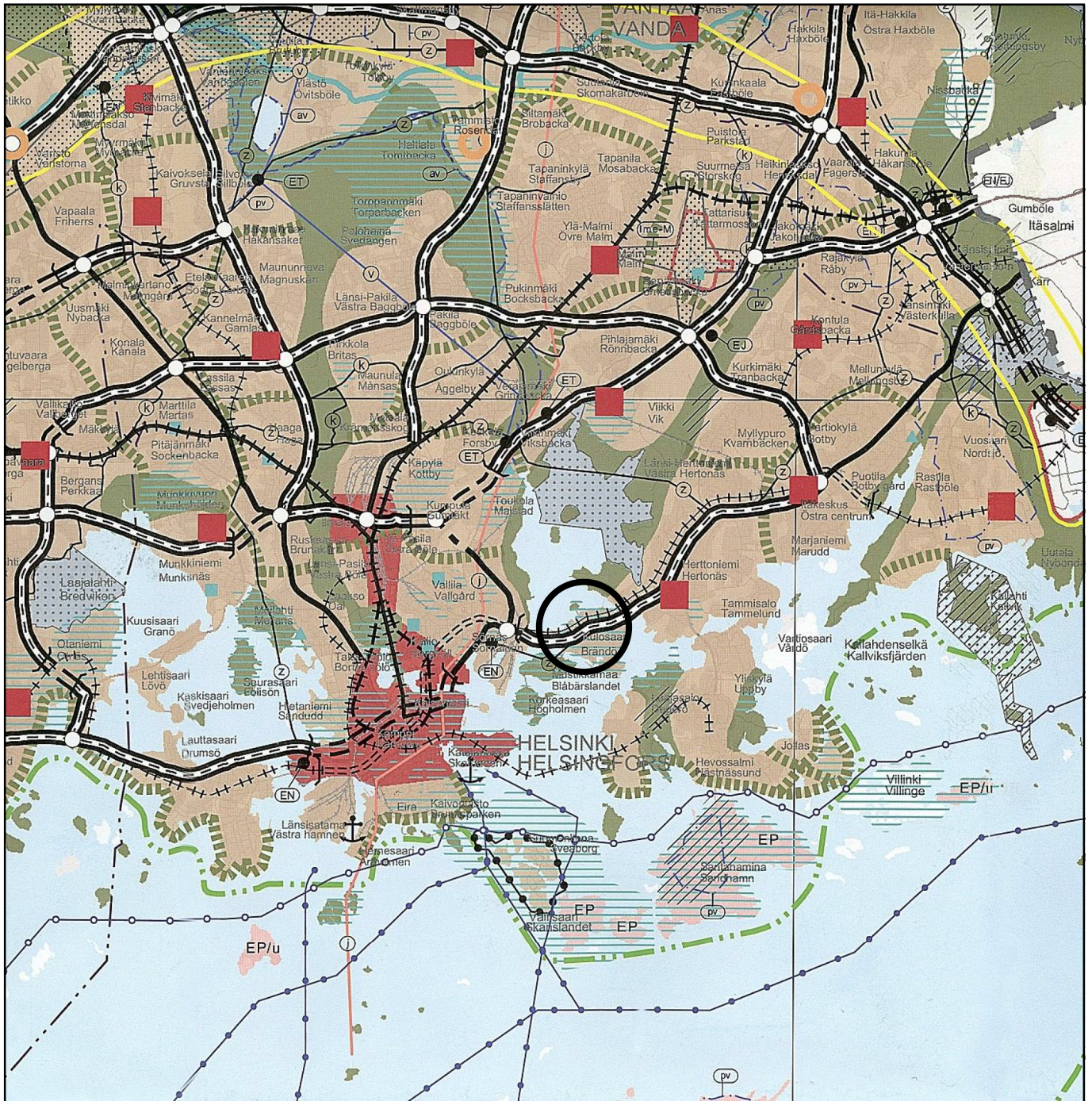
Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta
(kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
Kulosaari, Kortteli 42036 tontti 5 Wäinö Aaltosentie 7





























Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Vartiosaari ja rannat projekti



Ajantasa-asemakaava
 Kulosaari kortteli 42036 tontti 5
 Wäinö Aaltonentie 7

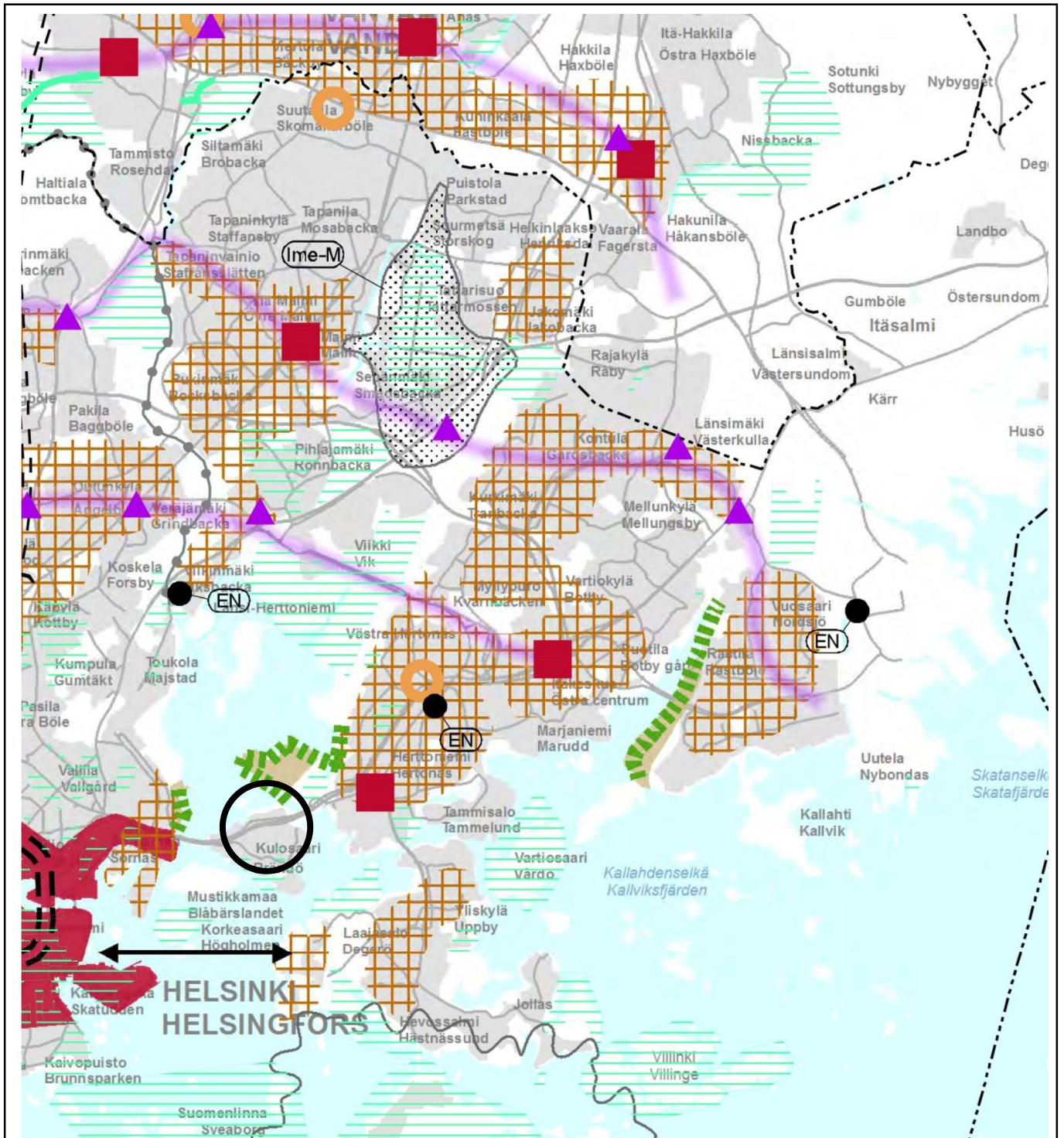
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Vartiosaari ja rannat projekti



 Taajamatoimintojen alue	 Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutus-toiminta	 Päärata	 Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
 Keskustatoimintojen alue	 Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue	 Yhdysrata	 Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännös
 Virkistysalue	 Yhdyskuntateknisen huollon alue	 Liikennetunneli	 UNESCO:n maailmanperintökohde
 Viheryhteystarve	 Satama	 Laivaväylä	 Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus
 Luonnonsuojelualue	 Moottoriväylä	 Veneväylä	 Kunnan raja
 Puolustusvoimien alue	 Valtatie / kantatie	 400 kV voimalinja	
	 Eritasoliittymä	 Maakaasun runkoputki	
		 Raakavesitunneli	
		 Jätevesitunneli	
		 Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue	

Ote maakuntakaavasta
 Kulosaaari
 Kortteli 42036 tontti 5 Wäinö Aaltosentie 7

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Vartiosaari ja rannat projekti



- | | | |
|--|---|--|
| Taajamatoimintojen alue | Päärata | Energiahuolon alue |
| Tiivistettävä alue | Liikennetunneli | Lentomelualue M (L _{Aeq} 7-22 yli 55 db) |
| Keskustatoimintojen alue, valtakunnan keskus | Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus | Puolustusvoimien melualue (L _{Aeq} 7-22 yli 55 db) |
| Keskustatoimintojen alue | Liikenneväylän katkoviivamerkinä osoittaa vaihtoehtoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen | Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue |
| Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö | Liikenteen yhteystarve | Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009) |
| Viheryhteystarve | Joukkoliikenteen vaihtopaikka | Kunnan raja 1.1.2013 |
| Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta | Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli | |

Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
 Kulosaari
 Kortteli 42036 tontti 5 Wäinö Aaltonentie 7

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Vartiosaari ja rannat projekti



KUVALIITE SUOJELUKOHITEESTA

sr-2 Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävät korjaus- ja muutostyöt eivät saa heikentää sen arkkitehtonista laatua ja kulttuurihistoriallisia arvoja.

Rakennuksen alkuperäiset julkisivumateriaalit, tiilikatot, puuikkunat, ulko-ovet katoksineen ja parvekkeet tulee säilyttää ja niiden tulee olla korjaustöiden lähtökohtana.