



28.11.2018

Ärende/7

## § 382

### Detaljplaneändring för Brändövägen 42–44 (nr 12487)

HEL 2016-004915 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för tomterna 1 och 10 i kvarteret 42021 och gatuområde i 42 stadsdelen (Brändö) enligt ritning nr 12487, daterad 27.2.2018, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Anna Villeneuve, stadssekreterare, telefon: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12487 kartta, päivätty 27.2.2018
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12487 selostus, päivätty 27.2.2018, päivitetty Kylk:n 27.2.2018 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 17.11.2017, täydennetty 27.2.2018
- 4 Osa päätöshistoriaa

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

#### Utdrag

##### Utdrag

Helen Elnät Ab  
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster  
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

##### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3  
Bilaga 4

#### Beslutsförslag



28.11.2018

Ärende/7

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Detaljplaneändringen gäller Brändö förutvarande prästgårds tomt (Brändövägen 42) samt den förra brandstationens och telefoncentrallens tomt (Brändövägen 44), vilka ligger på sydöstra Brändö. Detaljplanområdet ligger i Brändö villastad, som har klassificerats som en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009).

Planlösningen möjliggör kompletteringsbyggande av bostadshus i liten skala på tomternas norra del. Den möjliggör också att befintliga byggnader omdisponeras för boende, arbetslokaler och närservice samt säkerställer skyddet av befintliga historiska byggnader med beteckningarna sr-1 och sr-2.

Målet med detaljplaneändringen är att trygga bevarandet av skyddsvärdena med hjälp av en ändring av användningsändamålet. Genom planändringen ändras kvartersområdena för servicebyggnader till bostadsområden där man får placera arbetslokaler och närservice. Man har utrett kompletteringsbyggandet i anslutning till planändringen. De befintliga byggnaderna har en våningsyta på 611 m<sup>2</sup>. Området planeras få 600 m<sup>2</sup> ny bostadsvåningsyta. Tomternas genomsnittliga exploateringsgrad är  $e=0,313$ .

## Föredragandens motiveringar

Planlösningen är förenlig med Helsingfors gällande generalplan 2002 med rättsverkningar och bidrar till genomförandet av stadens strategiska målsättningar genom att man främjar kompletteringsbyggande och högklassiga sätt att bygga nya bostäder samt stärker områdets karaktäristiska identitet. Stadsdelarna utvecklas med bevarande av deras mångsidighet och med beaktande av myndigheternas riksomfattande inventeringar (Byggda kulturmiljöer av riksintresse RKY 2009). Planlösningen har också beaktat målsättningarna för Helsingfors nya generalplan (stadsfullmäktige 26.10.2016) genom att hålla de bostadsdominerade områdenas (A4) kvartersexploatering under 0,4.

För området gäller en detaljplan från år 1985. I planen är kvarteren upptagna som kvartersområden för servicebyggnader: YK "kvartersområde för kyrkor och församlingsbyggnader" och YY "kvartersområde för byggnader som betjänar kulturell verksamhet".

## Planeringsfaser och växelverkan

Brändövägen 42 ägs av Helsingfors kyrkliga samfällighet och Brändövägen 44 av Helsingfors stad. Planeringen har inletts på grundval av en



28.11.2018

ansökan från ägaren till Brändövägen 42, och på stadens initiativ i fråga om tomten Brändövägen 44. Detaljpanelösningens innehåll har förhandlats fram med sökandena.

Deltagandet och växelverkan har ordnats i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 24.11.2017–2.1.2018. Inga anmärkningar framfördes.

#### Utlåtanden

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) och stadsmuseet gav utlåtanden om detaljplaneförslaget. De påpekanden som fördes fram i utlåtandena gällde allmänna vattenledningar och avlopp samt planbeteckningen beträffande möjligheten lägga tak över en parkeringsplats. I utlåtandena betonades också vikten av att man i planeringen av markanvändningen på Brändö villaområde respekterar och bevarar det utomordentligt viktiga området egenart, särdrag och kulturarv.

Helen Elnät Ab, NTM-centralen i Nyland och trafikaffärsverket meddelade att de inte har någonting att yttra eller påpeka om förslaget.

Utlåtandena framgår i sin helhet av beslutshistorien, och referat av dessa och genmälena ingår i rapporten om växelverkan (bilaga 3).

#### Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Med beaktande av målen med planen är det inte ändamålsenligt att ändra förslaget med anledning av utlåtandena i samband med det offentliga framläggandet. I förslaget till detaljplan har det gjorts tekniska ändringar, vilka redovisas i detalj i planbeskrivningens nästista kapitel. Ändringarna är inte väsentliga, och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Ett markanvändningsavtal, som undertecknades 25.4.2018, hänför sig till förslaget till detaljplaneändring.

Beslutsförslaget stämmer överens med stadsmiljönämndens justerade framställning.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Anna Villeneuve, stadssekreterare, telefon: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi



28.11.2018

Ärende/7

## Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12487 kartta, päivätty 27.2.2018
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12487 selostus, päivätty 27.2.2018, päivitetty Kylk:n 27.2.2018 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 17.11.2017, täydennetty 27.2.2018
- 4 Osa päätöshistoriaa

## Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Maankäytösopimus.pdf

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

## Utdrag

### Utdrag

Helen Elnät Ab  
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster  
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3  
Bilaga 4

## För kännedom

Stadsmiljösektorn  
Stadsmuseet  
Trafikaffärsverket  
Stadsmiljönämnden

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 19.11.2018 § 735

HEL 2016-004915 T 10 03 03

Päätös



28.11.2018

Ärende/7

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 42. kaupunginosan (Kulosaari) korttelin 42021 tontteja 1 ja 10 sekä katualuetta koskevan asemakaavan muutoksen 27.2.2018 päivätyn piirustuksen numero 12487 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Anna Villeneuve, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 27.02.2018 § 99

HEL 2016-004915 T 10 03 03

Hankennumero 5344\_1

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 27.2.2018 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12487 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 42. kaupunginosan (Kulosaari) korttelin 42021 tontteja 1 ja 10 sekä katualuetta.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näytelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - o Helsingin seurakuntayhtymä: 6 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho



28.11.2018

Ärende/7

Lisätiedot

Maria Isotupa, arkkitehti, puhelin: 310 37303

maria.isotupa(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennushistoria ja -suojelu, puhelin: 310 37217

sakari.mentu(a)hel.fi

Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37221

mervi.nicklen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 16.01.2018 § 6

HEL 2016-004915 T 10 03 03

Hankenumero 5344\_1

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12487 pohjakartan kaupunginosassa 42 Kulosaari. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12487

Kaupunginosa: 42 Kulosaari

Kartoituksen työnnumero: 51/2016

Pohjakartta valmistunut: 30.11.2017 (uusintakartoitus, ensitilaus ollut 2016)

Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25

Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 25.10.2017 § 47



28.11.2018

Ärende/7

Lisätiedot

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883  
timo.tolkki(a)hel.fi

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31967  
merja.kyyro(a)hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 2.1.2018

HEL 2016-004915 T 10 03 03

Asemakaavoitus Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialalta on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa osoitteessa Kulosaarentie 42 ja 44 sijaitsevia tontteja koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta. Kaupunginmuseo on tutustunut 17.11.2017 päivättyyn asemakaavan muutosehdotukseen ja asemakaavaselostukseen. Perustehtävänä mukaisesti kaupunginmuseo tarkastelee hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Asemakaavamuutoksen tavoitteeksi on asetettu Kulosaarentie 42 eli entisen Kulosaaren pappilan ja Kulosaarentie 44 eli alun perin Kulosaaren huvilayhdyskunnan paloasemaksi ja puhelinkeskukseksi sekä AB Brändö Villastadin työnjohtajan asuntona palveluiden rakennusten käyttötarkoituksen laajentaminen asumiseen, työtiloiksi ja lähipalveluille sekä tonttien täydennysrakentaminen pienimittakaavaisella asuinrakentamisella. Olemassa olevien rakennusten säilyminen halutaan turvata merkinnöillä sr-1 ja sr-2. Kaavaratkaisu tulee tiivistämään alueen rakennuskantaa ja muodostamaan uuden kerrostuman tonttien pohjoisosaan.

Kaupunginmuseo on antanut lausuntonsa Kulosaarentie 42 ja 44 asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa 2.3.2017. Kaupunginmuseo korosti esillä olevien tonttien ja niillä sijaitsevien rakennusten muodostaman kokonaisuuden huomattavaa kulttuurihistoriallista arvoa ja merkitystä Kulosaaren huvilayhdyskunnan julkisina rakennuksina. Myös niiden asema ja sijainti huvilayhdyskunnan alkuperäisessä asemakaavallisessa ratkaisussa ja kaupunkitilassa sekä maisemassa nostettiin esiin. Kulosaarentie 42:ssa sijaitsevan arkkitehti Robert Tikkasen alun perin asuinkäyttöön suunnitteleman huvilan muutos Kulosaaren kirkoksi ja seurakunnan käyttöön sekä pappilaksi vuonna 1921 nosti sen yhdeksi keskeiseksi julkiseksi rakennukseksi Kulosaareissa. Naapuritontin vuonna 1915 valmistunut toiminnoiltaan moninainen kokonaisuus Kulosaarentie 44:ssä on arkkitehtuuriltaan poikkeuksellinen ja edustava esimerkki arkkitehti Lars Sonckin puurakennusten tuotannossa. Arkkitehti Lars Sonck oli myös keskeinen henkilö



Kulosaaren puutarhakaupungin varhaisvaiheissa laadittuaan yhdyskunnan ensimmäisen asemakaavan vuonna 1907 ja asetuttuaan myös itse saarelle asumaan. Huolimatta rakennuksissa tehdyistä muutoksista ja korjauksista, voidaan rakennusten ominaispiirteiden arvioida säilyneen hyvänä. Kaupunginmuseo painotti, että näiden Kulosaaren huvilayhdyskunnan toimintojen ja palvelujen sekä seurakunnallisen elämän kannalta keskeisten rakennusten säilyminen tulee turvata riittävin suojelumerkinnöin ja –määräyksin. Tämän lisäksi voimassa olevan asemakaavan mukaisesti rakennusten ja niiden ympäristön muodostaman arvokkaan kokonaisuuden vaaliminen on keskeinen tavoite myös asemakaavan muutoksessa.

Uudisrakentamisen suhteen kaupunginmuseo korosti puutarhakaupungille ominaisen vehreyden säilyttämisen merkitystä. Jotta huvilakauden rakennukset säilyisivät tonteilla ja katunäkymässä edelleen pääroolissa, tulisi uudisrakennusten arkkitehtuurin olla vähäeleistä ja maltillista muodostaen levollisen taustan näille 1910- ja 1920-luvun arvokkaille rakennuksille. Tehokkuuden rajoittamisen lisäksi myös uudisrakennusten korkeutta ja ulkoasua tulee siten rajata riittävin kaavamääräyksin. Laajemmassa kaupunkimaisemassa keskeistä on, etteivät uudisrakennukset asetu huvilakaupungin erääseen keskeisimpään akselinäkymään, joka alkaa Kluuvin rannalta ja Eugen Schaumanin puistosta ja nousee Ribbingshofin rivitalojen välistä kohti kirkonmäkeä ja kellotapulia.

Suunnittelualue on esillä olevassa asemakaavaehdotuksessa määritelty erillispientalojen korttelialueeksi AO/s, jonka kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen arvo tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa työtiloja ja lähipalveluita. Olemassa olevien tonttien takaosista on esitetty muodostettavan uusi tontti, jolle on sijoitettu kolme enintään kaksikerroksisen, kerroskorkeudeltaan enintään 3 metriä korkean asuinrakennuksen rakennusala. Määräyksen mukaan uusien rakennusten ulkoasun tulee olla sopusoinnussa olemassa olevien rakennusten arkkitehtuurin suhteen ja uudisrakennusten kattojen korot ja harjakorkeudet tulee sovittaa olemassa olevien rakennusten korkeuteen siten, että ne ovat selkeästi niille alisteisia. Piha-alueille on annettu seuraavia määräyksiä: ”Piha-alueiden kaupunkikuvallisesti ja ympäristökokonaisuuden kannalta arvokas puusto ja muut istutukset on säilytettävä ja tarvittaessa uusittava siten, että alueen vehreä ominaisluonne ja kasvillisuuden kaupunkikuvallinen merkitys säilyy. Alkuperäiset kivimuurit, aidat ja muut piharakenteet tulee säilyttää ja korjata entistään. Alueella rakennettaessa syntyvää louhekiveä tulee ensisijaisesti käyttää tonteilla esim. kivimuurissa, maastonmuotoilussa tai kiveyksissä. Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, oleskeluun tai pysäköintiin, on istutettava alueelle luonteenomaisella tavalla.” Tonteille on myös erikseen mer-





kitty kolme säilytettävää puuta, jotka ovat maisemallisesti kaikkien keskeisimpiä.

Esillä olevassa asemakaavaehdotuksessa Kulosaarentie 42 eli entinen pappila on saanut suojelumerkinnän sr-2: ”Historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Rakennuksen alkuperäisten rakenteiden, rakennusosien ja yksityiskohtien säilyttämisen tulee olla korjauksen lähtökohtana. Rakennuksen ulkoasun korjaus- ja muutostyöt ja rakennusosien uusiminen on toteutettava rakennuksen alkuperäisiin ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla.” Pappilan tonttia kolmelta suunnalta reunustava kivimuuri on merkitty suojeltavaksi kivimuuriksi.

Sonckin kokonaisuuden kaikki kolme rakennusta on ehdotuksessa suojeltu merkinnällä sr-1: ”Historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta huomattavan arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyviä arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Rakennuksen alkuperäisten rakenteiden, rakennusosien ja yksityiskohtien säilyttämisen tulee olla korjauksen lähtökohtana. Mikäli julkisivujen, vesikaton ja kantavien rakenteiden alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Rakennuksen katonlappeisiin ei saa tehdä uusia ikkunoita. Rakennuksen alkuperäisenä säilynyt huonejako tulee pääosin säilyttää. Rakennusluvan yhteydessä tulee suunnitelmista pyytää kaupunginmuseon lausunto.” Kokonaisuuteen kuuluva kivimuuri on merkitty suojeltavaksi kivimuuriksi. Rakennusten rajaamalle pihakokonaisuudelle on annettu merkintä s-1: ”Alueella ovat sallittuja vain sellaiset toimenpiteet, jotka edistävät rakennusten ja niiden lähiympäristön säilymistä ja olennaisten piirteiden vahvistamista.” Uudisrakennusten tontin luoteisreunasta on lisäksi rajattu alue s-2: ”Säilytettävä kallio.”

Pysäköinnin ratkaiseminen säilytettävässä ympäristössä on haaste. Uudisrakennusten tontille, melko keskelle kokonaisuutta on määritelty oma pysäköintipaikka p-2: ”Pysäköintipaikka, joka tulee rakentaa maastomuodot huomioiden hienovaraisesti pengertäen ja / tai muurein rajaten. Mikäli pysäköintipaikka katetaan, tulee katon olla viherkatto.” Pappilan tontin itäreunaan, melko keskeisesti on puolestaan merkitty pysäköintipaikka p. Lisäksi osittain uudisrakennusten ja osittain Sonckin kokonaisuuden tontille sijoitettu pysäköintipaikka, jonka määräys kuuluu seuraavasti p-1: ”Pysäköintipaikka, joka sijoitetaan maastomuodot huomioiden hienovaraisesti pengertäen ja / tai muurein rajaten.”



Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, ettei pappilan tai Sonckin kokonaisuuden olemassa olevaan pihapiiriin tai viereen rakenneta uusia katoksia autoille, vaan pysäköintipaikat pyritään rakentamaan mahdollisimman vähäeleisesti ja kattamatta.

Kulosaarentie 42 ja 44 ovat osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009) Kulosaaren huvila-alueetta, jolla tapahtuvan maankäytön suunnittelun lähtökohtana tulee olla niin kulttuuri-perinnön säilyttäminen kuin sen kehittäminen alueen ominaisuutta ja erityispiirteitä vahvistavalla ja niihin sopeutuvalla tavalla. Mahdollinen täydennysrakentaminen ja muut muutokset tulee sopeuttaa kulttuuriympäristön ominaisuuteeseen ja erityispiirteisiin. Edellä mainittuun viitaten kaupunginmuseo katsoo, että esillä oleva asemakaavaehdotus on laadittu kokonaisuuden kulttuurihistoriallisia arvoja ja kaupunginmuseon esittämiä säilyttämistavoitteita huomioon ottaen. 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 valvojilta 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.

Lisätiedot

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

Rakennusvirasto 3.3.2017

HEL 2016-004915 T 10 03 03



28.11.2018

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1267-00/17 (Kulosaarentie 42 ja 44). Määräaika on 3.3.2017 mennessä.

Asemakaavan muutos koskee Kulosaaren pappilan tonttia (Kulosaarentie 42) ja Kulosaaren entisen paloaseman ja puhelinkeskuksen tonttia (Kulosaarentie 44).

Tonteille suunnitellaan täydennysrakentamista pienimittakaavaisella asuinrakentamisella, muutetaan olemassa olevien rakennusten käyttötarkoitus asumiseen ja/tai palveluille tietyin osin sekä määritellään rakennusten suojelutarve.

Rakennusvirastolla ei ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Kaavaa on valmisteltu yhteistyössä eri hallintokuntien, mukaan lukien rakennusviraston kanssa.

Lisätiedot

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

Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939  
silja.hurskainen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 2.3.2017

HEL 2016-004915 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon kannanottoa Kulosaareissa osoitteessa Kulosaarentie 42 ja 44 sijaitsevia tontteja koskevaan asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Kaupunginmuseo on tutustunut 6.2.2017 päivättyyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman aineistoon ja sen liitteenä olevaan viitesuunnitelmamateriaaliin. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Kulosaarentie 42:ssa sijaitsevan huvilan historia liittyy ennen kaikkea Kulosaaren seurakunnan historiaan. Kulosaaren vuonna 1921 perustettu seurakunta piti ensimmäiset jumalanpalveluksensa yhteiskoulun juhlasalissa. Saman vuoden syksyllä seurakunta vuokrasi kunnalta Kulosaarentie 42:ssa sijaitsevan arkkitehti Robert Tikkasen suunnitteleman asumattoman huvilan. Arkkitehti Armas Lindgren ja sisustusarkkitehti Antti Salmenlinna suunnittelivat huvilaan kirkkosalin 50 henkilölle, sakariston, kanslian ja kirkkovaltuuston istuntosalin yläkerran toimiessa



pappilana. Vuonna 1928 tehtiin päätös kirkon sijoittamisesta huvilakirkon pohjoispuolella sijainneelle tontille, josta se näkyisi ympäristöönsä. Arkkitehti Armas Lindgrenin suunnittelema kellotapuli valmistui vuonna 1931 ja arkkitehti Bertel Jungin suunnittelema Kulosaaren kirkko valmistui vuonna 1935. Kirkon valmistuttua entisestä huvilakirkosta tehtiin seurakuntahuoneisto, joka toimi erilaisten kokoontumisten ja tapahtumien näyttämönä ja myös asuntona. Arkkitehti Aulis Blomstedtin vuonna 1975 suunnitteleman Kulosaaren seurakuntatalon valmistuttua kirkon yhteyteen, Kulosaarentie 42 kaksi ylintä kerrosta palvelivat asuinkäytössä, minkä lisäksi talossa edelleen toimi kirkkoherranvirasto. Vuodesta 2011 Kulosaaren seurakunta on ollut osa Herttoniemen seurakuntaa. Vuosikymmenten kuluessa rakennuksessa on tehty joitakin ulkoasuunkin vaikuttaneita muutoksia, esimerkiksi rakennettu kattolyhtyjä vesikattoon, muutettu vesikaton katemateriaali tiilestä pelliksi ja slamattu julkisivut. Tehdyistä muutoksista huolimatta rakennus on säilyttänyt ominaispiirteensä hyvin ja rakennuksella on huomattava kulttuurihistoriallinen arvo osana Kulosaaren huvilayhdyskunnan ja seurakunnan historiaa.

Kulosaarentie 44 rakennuskokonaisuus liittyy myös hyvin keskeisesti Kulosaaren huvilayhdyskunnan alkuvaiheisiin. AB Brändö Villastadin rakennuttama, arkkitehti Lars Sonckin suunnittelema kolmen hirsirakennuksen muodostama kokonaisuus valmistui Kulosaarentien, silloisen Brändön tien varteen vuonna 1915. Palokunnan kaluston käytössä oli aivan tiehen kiinni rakennettu kalustovaja ja siihen liittynyt, mutta sittemmin purettu letkutorni. Pihan vastakkaisella puolella sijaitsevaan pitkänomaiseen rakennukseen oli sijoitettu myös talleja ja ajomiesten pienet asunnot. Näiden välissä sijaitseva rakennus palveli puhelinkeskukseksi ja AB Brändö Villastadin työnjohtajan asuntona. Myöhemmin sotien välisinä vuosina rakennukset siirtyivät Kulosaaren kunnan haltuun ja sittemmin Helsingin kaupungille. Tämä komean kivimuurin kadusta rajaama rakennuskokonaisuus muodostaa Kulosaareissa ainutlaatuisen hirsirakennusten pihapiirin. Rakennusten julkisivuissa, eräiden muiden tuohon aikaan suunnittelemiensa puurakennusten tapaan, Sonck käytti tumman hirsipinnan ja valkoiseksi maalatun lautaverhouksen luomaa kontrastia. Rakennusten kaartuvissa kattomuodoissa voi Sonckin arkkitehtuuria tutkineen Pekka Korvenmaan mukaan nähdä vaikutteita barokin ajan arkkitehtuurista ja varsinkin paloaseman kohdalla Kaukoidän puurakennuksista. Rakennuksissa, erityisesti tontin luteispuolen pitkässä rakennuksessa on vuosikymmenten varrella osittain uusittu rakennusosia ja tehty muutoksia, joista ei kuitenkaan löydy dokumentteja rakennusvalvontavirastosta. Puhelinkeskukseksi ja asuinkäytössä palvellut rakennus on ainakin pohjakerroksen osalta säilyttänyt pääasiallisen tilajakonsa ja myös ikkunat ja ovet ovat alkuperäisiä. Kalustovajan kyljessä seissyt torni on purettu ja kadulle avautuvat



ovet on uusittu, muutoin rakennus on hyvin säilynyt julkisivujen yksityiskohtia myöten. Rakennukset kohoavat komeilta luonnonkivisokkeleilta, jotka jatkuvat pihaa reunustavina muureina luoden tiukasti rajatun pihapiirin. Palokunnan ja puhelinkeskuksen käytössä olleet rakennukset kiviainteen on poikkeuksellinen ja ainutlaatuinen kokonaisuus Kulosaareissa ja Helsingissä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa tonttien pohjoisosan täydennysrakentaminen pienimittakaavaisella asuinrakentamisella sekä muuttaa olemassa olevien rakennusten käyttötarkoitus asumiseen ja / tai palveluille tietyin osin. Lisäksi määritellään olemassa olevien rakennusten suojelutarve. Kyseiset tontit kuuluvat Kulosaaren huvilayhdyskunnan alkuperäiseen kaava-alueeseen ja kokonaisuuteen. Alueen voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1985. Kyseisessä asemakaavassa Kulosaarentie 42 on määritelty kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi YK/s ja Kulosaarentie 44 kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi YY/s. Molemmilla tonteilla on /s-määräys: ”Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella olevia rakennuksia tai rakenteita ei saa purkaa. Alueella ovat sallittuja vain sellaiset toimenpiteet, jotka edistävät rakennusten ja niiden lähiympäristön säilymistä ja olennaisten piirteiden vahvistamista. Milloin rakennuksissa tai niiden lähiympäristössä on suoritettu toimenpiteitä näiden pyrkimysten vastaisesti, tulee myöhemmin tehty muutokset lisärakennus- tai muutostöiden yhteydessä pyrkiä korjaamaan tyyliin sopivalla tavalla ja häiritsevät rakennelmat poistamaan. Mikäli kaavassa on osoitettu mahdollisuus uudisrakennuksen rakentamiseen, rakennus on suunniteltava siten, että se on sopusoinnussa ympäröivien rakennusten julkisivun rakennusaineen, värityksen ja julkisivupintojen jäsentelyn suhteen. Puistoalueella puiston tyyli ja ulkoasu on säilytettävä. Vain maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet sallitaan. Maiseman luonnetta ei saa muuttaa.” Tonteille on merkitty olemassa olevat rakennukset, mutta rakennusoikeutta tai rakennusaloja ei ole määritelty. Asemakaavallisen suojelun lisäksi suunnittelualue on arvotettu kuuluvaksi osaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009) Kulosaaren huvilakaupunki. Myös ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue.

Molempien suunnittelualueeseen kuuluvien tonttien alkuperäiset rakennukset on sijoitettu alun perin tontin kadun puoleiseen osaan tontin takaosan jäädessä rakentamattomaksi puutarhaksi tai viheralueeksi. Kulosaarentien pohjoispuolen huvilatonteilla pääosa asuinhuiloista oli alun perin rakennettu tontin takaosaan puutarhan perälle ja tilanne on edelleen samankaltainen. Esillä olevalla asemakaavan muutoksella tavoitellaan olemassa olevista tonteista erotettavaa uudistonttia, jolle sijo-



itettaisiin kolme erillistä asuintaloa. Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy:n laatiman ja 6.2.2017 päivämäärän viitesuunnitelman mukaan kaksikerroksiset, pohjakaavaltaan neliön muotoiset noppamaiset talot sijoittuisivat lähelle tontin takarajaa, niin että olemassa olevien huvilakaupungin aikaisten rakennusten ja uudisrakennusten väliin jäisi mahdollisimman paljon tilaa. Esillä olevan kokonaisuuden tehokkuusluvaksi muodostuisi  $e=0,316$ , mikä on lähellä Kulosaaren huvilakaupungin asuintonteilla voimassa olevissa asemakaavoissa määriteltyä tehokkuuslukua  $e=0,3$ . Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan tehokkuutta ei tästä saa ainakaan nostaa, jottei puutarhakaupungille ominainen vehreys katoa. Koska maasto nousee pohjoiseen päin, kohoaisivat kaksikerroksiset uudisrakennukset väistämättä näkyviin Kulosaarentien katunäkymään. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan huvila-aikakauden rakennukset säilyisivät tonteilla ja katunäkymässä kuitenkin pääroolissa, kunhan uudisrakennusten arkkitehtuuri on vähäeleistä ja maltillista muodostaen levollisen taustan näille 1910- ja 1920-luvun arvokkaille rakennuksille. Rakennusten korkeutta ja ulkoasua tulee siten rajata riittävin kaavamääräyksin. Laajemmassa kaupunkimaisemassa keskeistä on, etteivät uudisrakennukset asetu huvilakaupungin eräaseen keskeisimpään akselinäkymään, joka alkaa Kluuvin rannalta ja Eugen Schaumanin puistosta ja nousee Ribbingshofin rivitalojen välistä kohti kirkonmäkeä ja kellotapulia. Kulku uudelle tontille tapahtuisi nykyisen Kulosaarentie 44:n tontilla sijaitsevan liittymän ja tontin palokalu-stovajan itäpuolelle esitetyn uuden liittymän kautta. Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, ettei tonteilla oleiviin kivimuureihin puututa, mikä esitetyssä ratkaisussa toteutuisikin. Uudisrakennusten myötä myös auto-paikkojen tarve lisääntyy. Ympäristön vaalimisen näkökulmasta olennaista onkin, että uudisrakennusten paikoitusalueita ei tuoda säilytettäväksi määrättyjen rakennusten läheisyyteen eikä pysäköintipaikoista muodosteta suuria kenttiä. Lisäksi ne tulee toteuttaa rakenteellisesti mahdollisimman kevyinä, mieluiten pelkkinä paikkoina.

Suunnittelualueen olemassa olevien rakennusten suojelun määrittäminen on yksi keskeinen tehtävä tässä kaavamuutoksessa. Kulosaaren huvilayhdyskunnan julkisten palvelujen ja seurakunnallisen elämän kannalta keskeisten rakennusten voidaan todeta olevan kulttuurihistoriallisesti huomattavan arvokkaita. Tämän tulee käydä ilmi tulevissa asemakaavamääräyksissä. Kulosaarentie 44 kokonaisuus on arkkitehtuuriltaan myös poikkeuksellinen ja edustava esimerkki arkkitehti Lars Sonckin puurakennusten tuotannossa. Huolimatta rakennuksissa tehdyistä muutoksista ja korjauksista, voidaan rakennusten ominaispiirteiden arvioida säilyneen hyvänä. Näiden arvojen perusteella kaupunginmuseo esittää, että rakennuksille tulee määritellä suojelumääräys sr-1. Ainakin Sonckin kokonaisuuden asuinrakennuksessa, mahdollisesti myös entisessä pappilarakennuksessa suojelumääräyksen tulee ko-



28.11.2018

skea myös osittain sisätiloja. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on määritelty nimenomaan rakennusten ja niiden ympäristön muodostamaksi arvokkaaksi kokonaisuudeksi. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan tämä kokonaisuuden vaaliminen on keskeistä myös asemakaavan muutoksessa. Kulosaarentie 42 osalla piha ja puutarha sitä reunustavina kiviaitoineen ympäröivät rakennusta kaikilta suunnilta. Kulosaarentie 44:ssä puolestaan rakennukset ja niitä toisiinsa liittävät kivimuurit rajaavat väliinsä suojaisan pihapiirin. Näille piha-alueille tulee laatia niiden erilaisten ominaispiirteiden säilymistä tukevat määräykset. Myös kiviaidat tulee määrittellä säilytettäväksi rakenteiksi. Kaupunginmuseo pitää tärkeänä myös sitä, ettei käyttötarkoituksen muuttuessa vanhoilta rakenteilta ryhdytä vaatimaan tämän päivän energiatehokkuuksia tai ääneneristävyttä. Kaupunginmuseo esittää, että suojelumääräykset laaditaan yhdessä kaupunginmuseon kanssa.

Kulosaaren puutarhakaupungin ensimmäisen asemakaavan laati vuonna 1907 nyt esillä olevan Kulosaarentie 44 kokonaisuudenkin suunnitellut arkkitehti Lars Sonck, joka myös itse asettui saarelle asumaan. Merellisen huvilakaupungin suunnitteluperiaatteisiin kuului maastonmuotoja seuraileva tiestö ja väljä, avoin rakennustapa, jolla huvilayhdyskuntaa rakennettiin alkuvuosikymmenet. Tämän jälkeen huvilakaupungin tontteja on osittain rakennettu uudelleen ja osittain täydennetty. Alkuperäisen asemakaavallisen ratkaisun periaatteisiin kuului myös, että julkiset rakennukset oli sijoitettu niin, että ne muodostivat maisemallisia kiintopisteitä. Niin Kulosaaren alkuperäisten kaavallisten ratkaisujen kuin rakennusten arkkitehtuurin ominaispiirteiden tulee säilyä tunnistettavina nyt esillä olevassa ja mahdollisissa tulevaisuudessa asemaakavamuutoksissa. Voimassa olevan /s-kaavamääräyksen mukaisesti rakennusten ja niiden lähiympäristön säilymistä ja olennaisten piirteiden vahvistumista tukisi parhaiten ratkaisu, jossa tonttien täydennysrakentaminen minimoitaisiin. Riittävän nöyrä ja olemassa oleville rakennuksille ja niiden lähiympäristölle pääroolin jättävä suunnitteluratkaisu on edellytys uusien rakennuspaikkojen sijoittumiselle tälle Kulosaaren historiassa ja arkkitehtuurissa yhdelle keskeisimmistä paikoista.

Kaupunginmuseo katsoo, että edellä mainituin huomautuksin ja lisäksi Kulosaarentie 42 ja 44 tontteja koskevaa asemakaavan muutosta voidaan viedä eteenpäin.

Lisätiedot

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

Kiinteistövirasto Tonttiosasto 20.2.2017

HEL 2016-004915 T 10 03 03



28.11.2018

Ärende/7

## Lausunto

Kiinteistöviraston tonttiosasto antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle Kulo-  
saarentie 42 ja 44 koskevasta asemakaavan muutoksen osallistumis-  
ja arviointisuunnitelmasta 1267-00/ 17 seuraavan lausunnon:

Kiinteistövirasto pitää asemakaavamuutosluonnoksen ratkaisuja hyvinä  
ja sillä ei ole muuta lausuttavaa asemakaavamuutosluonnoksesta.

Asemakaavamuutos koskee kahta nykyistä tonttia joista toinen on kau-  
pungin omistuksessa ja toinen Helsingin seurakuntayhtymän  
omistuksessa. Kaavamuutos tuo seurakuntayhtymälle merkittävää  
hyötyä, minkä johdosta maankäytösopimusneuvotteluja on tarpeen  
käydä ennen kaavan hyväksymistä.

### Lisätiedot

Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201  
tom.qvisen(a)hel.fi

## Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 13.2.2017

HEL 2016-004915 T 10 03 03

Kulosaaren (42.ko) asemakaavan muutos, tontit 42021/1 ja 10, Kulo-  
saarentie 42-44

Kohde sijoittuu kallioiselle kitkamaa-alueelle. Avokallioita esiintyy erityi-  
sesti alueen pohjoisosissa, jonne pienimittakaavaista asuinrakentamis-  
ta kaavaillaan. Ympäröivät rakennukset tulee ottaa huomioon kun lou-  
hinnalle määritetään tärinärajat.

### Lisätiedot

Markku Savolainen, vs. geotekniikkapäällikkö, puhelin: 310 71368  
markku.savolainen(a)hel.fi