



3.6.2014

---

**KULOSAAREN KORTTELITALON TONTTI YMPÄRISTÖINEEN  
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12285**

Hankenro 0785\_7  
HEL 2012-005949

**SISÄLLYS**

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 12.8.–2.9.2013**

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

**Kaavaluonnos nähtävillä 16.4.–5.5.2014**

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



3.6.2014

---

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

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

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 12.8.–2.9.2013

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

### Viranomaisyhteistyö

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

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

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

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

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



3.6.2014

---

### Vastine viranomaisten kannanottoihin

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

### Esitetyt mielipiteet ja vastine

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 2 kirjallista mielipidettä.

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

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

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

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

Kaava-alueen luoteisosassa on ainoa mahdollinen paikka rakentamiselle.

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

Mielipiteen Mi2 esittäjä vastustaa palvelujen vähentämistä korttelitalon tontilla.

### Vastine esitettyihin mielipiteisiin

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



3.6.2014

---

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

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

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

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

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

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

#### Yhteenveto keskustelutilaisuudesta

Keskustelutilaisuudessa tulivat esille samat asiat.

Asemakaavan muutosluonnos nähtävillä 16.4.–5.5.2014

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

#### Viranomaisyhteistyö

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ei ole luonnoksesta huomautettavaa.

#### Esitetyt mielipiteet ja vastine

Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin 4 kirjallista mielipidettä.

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



3.6.2014

---

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

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

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

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

Kaavan sallima lisäkerrosala asemakaavan rakennusoikeuden lisäksi saattaa johtaa rakennusoikeuden ylittämiseen jopa parilla tuhannella km<sup>2</sup>:llä ja ullakkokerrokseen. Rakennusten korkeus tulisi määrätä myös metreinä.

Helsingin seurakuntayhtymä (Mi 6) haluaa, että kirkon pysäköintialueen tulisi olla 252 m<sup>2</sup> eli samansuuruinen kuin nykyisinkin on vuokrattu kaupungilta.

Vastine esitettyihin mielipiteisiin

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

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

Asuintonttien tonttitehokkuudet ovat 0,79 (pohjoisempi) ja 0,48 (eteläisempi) ja kaavamuutoksen kaikkien tonttien keskimäärin 0,52. Tonttitehokkuudet lähimmillä viidellä kerrostalotontilla ovat 0,57...1,3, keskimäärin kerrostaloalueella sen kaavaselostuksen mukaan 0,7, huvila-alueella 0,30 ja nykyisen asemakaavan YL-tontilla 0,50. Kaavamuutoksen tehokkuus on hyvin sovitettu ympäristöönsä.

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



3.6.2014

---

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

Vaikutusten arviointiosiota on täydennetty.

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

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

Yhteenveto keskustelutilaisuudesta

Keskustelutilaisuudessa tulivat esille samat asiat.