



03.06.2014

Akp/4

## § 173

### Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys Kulosaaren korttelitalon tontin ympäristöineen asemakaavan muuttamiseksi (nro 12285)

HEL 2013-010540 T 10 03 03

Ksv 0785\_7, Kyösti Kallion tie, karttaruutu J4/P1

## Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 3.6.2014 päivätyn 42. kaupunginosan (Kulosaari) korttelin 42047 tonttien 8 ja 31 sekä tontin 7 osan ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12285 hyväksymistä
- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Esittelijä

vs. asemakaavapäällikkö  
Annukka Lindroos

Lisätiedot

Kari Piimies, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37327  
kari.piimies(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12285 kartta, päivätty 3.6.2014
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12285 selostus, päivätty 3.6.2014
- 5 Havainnekuva, 3.6.2014
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 3.6.2014
- 8 Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo



9	Mielipidekirjeet
10	Osa päätöshistoriaa
11	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12285 selostus, päivätty 3.6.2014, päivitetty Kslk:n 3.6.2014 päätöksen mukaiseksi

## Otteet

### Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Liite 6  
Liite 7

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksessa Kulosaaren korttelitalon tontti rajataan vastaamaan rakenteilla olevan korttelitaloa ja sen pihaa. Tontin käyttötarkoitus säilyy julkisten palvelurakennusten korttelialueena (YL), rakennusoikeus (5 000 k-m<sup>2</sup>) vastaa hankkeen tarpeita. Korttelitalon itä- ja eteläpuolelle, pääosin nykyiselle korttelitalon tontille, on osoitettu kaksi uutta asuinkerrostalotonttia (AK). Tonteille voi rakentaa yhteensä seitsemän III–IV-kerroksista kaupunkivillaa, joitten rakennusoikeus on yhteensä 6 130 kerrosneliötä (arviolta 150 asukasta). Nykyisen kaavan pysäköinti- ja kulkujärjestelyjä muutetaan. Uusi katuyhteys asuinkortteleihin ja viereiselle kirkkotontille sijoittuu korttelitalon tontin itäreunaan.

## Esittelijän perustelut

### Lähtötiedot

Alue sijaitsee Kulosaaren keskustassa kirkon ja ostoskeskuksen välissä kävelyetäisyydellä metroasemalta.

Valmistumassa oleva korttelitalo rakennetaan nykyisen asemakaavan perusteella. Kaavassa vuodelta 1999 tontti on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL), ja rakennusoikeus on ilmaistu tonttitehokkuutena 0,50 (vastaa 10 641 k-m<sup>2</sup>). Samassa kaavassa on kirkkotontti, josta pieni kulma on kaava-alueella, puistoalue korttelitalosta itään sekä Kyösti Kallion tien varressa oleva autopaikkatontti kirkon ja koulun autopaikoille. Kaava-alueen luoteisosan puisto on vuoden 1966 asemakaavassa.

Kaupunki omistaa kaava-alueen lukuun ottamatta kirkkotontin osaa, jonka omistaa Helsingin ev.-lut. seurakuntayhtymä.



Alue rajautuu etelässä Kulosaaren huvila-alueeseen ja kaakossa kirkon tonttiin. Lännessä ja pohjoisessa alue rajautuu 1960-luvulla rakennettuun, yhtenäiseen kerrostaloalueeseen, jolla talotyyppi on pääosin lamellitalo ja kerrosluku kolme–viisi. Korttelitalon tontilta äskettäin puretut koulu- ym. rakennukset oli rakennettu osana tätä kerrostaloaluetta.

Idässä alue rajoittuu kallioiseen puistoon, lounaisreunassa on pieni mäntyjä kasvava avokallioalue. Kaakkoispuolella kirkon tontti ja puisto edustavat hoidettua puistoympäristöä. Alueen luoteisreunassa on Presidentinpolun jatkeena kävelytie koulun länsipuolitse huvila-alueen ja ostoskeskuksen ja metroaseman välillä. Alueen itäosassa puistoalueella on kävely- ja ajoyhteys kirkolle.

Kirkon tontti, puiston eteläinen osa ja merkittävä osa huvila-aluetta kuuluvat valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (Kulosaaren huvilakaupunki RKY 2009). Kaava-alueen pieni kulma kuuluu tähän rajaukseen. Kulosaaren huvila-alueella, myös muualla kuin RKY-alueella, on voimassa suojeluasemakaava, siis mm. kaava-alueen eteläpuolisissa kortteleissa.

#### Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on uusien asuntojen rakentaminen keskeisellä paikalla Kulosaareissa hyvien palvelujen ja liikenneyhteyksien alueella. Suunnittelun lähtökohtana on ollut sovittaa uusi rakentaminen saaren kaupunkirakenteeseen ja arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Asemakaavan muutoksessa on Kulosaaren korttelitalon itä- ja eteläpuolelle osoitettu korttelialueet (AK) pääosin neljä-, osin kolmikerroksisia asuinpistetaloja, "kaupunkivilloja", varten. Uudet asuinkorttelit koostuvat pääosin nykyisestä YL-korttelialueesta ja osin puistosta ja pysäköintitontista. Uusi katuyhteys korttelitalonpäiväkodille, uusille asunnoille ja kirkolle sijoittuu heti korttelitalon itäpuolelle.

Ratkaisu perustuu asemakaavan pohjaksi laadittuun viitesuunnitelmaan. Uudet asuintalot on sijoitettu ja mitoitettu siten, että ne eivät rajaa näkyviä korttelitalon tontille/tontilta, että kirkon kellotapulin kaupunkikuvallinen asema säilyy ja että huvila-alueen pohjoisreunan raja-alue säilyy väljänä.

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK) käsittävät kaksi tonttia, joilla on kolmen ja neljän pistetalon rakennusalat. Kaupunkikuvallisista syistä rakennukset AK-tonteilla määrätään valkoisiksi ja rapattaviksi. Merkittävät avokalliot ja puusto määrätään säilytettäväksi



mahdollisuuksien mukaan. Itäinen uusi korttelimaa ulottuu jonkin verran nykyiseen puistoon, muuten rakentaminen sijoittuu pääosin nykyiselle korttelialueelle.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueella (YL) kaava perustuu valmistumassa olevan korttelitalon suunnitelmiin. Kerrosala on vain hieman nykyistä hanketta suurempi, rakennuksen enimmäiskorkeus on hankkeen mukainen.

Asuntojen autopaikat on sijoitettu asuintonteille. Eteläisen tontin kautta on yleisen jalankulun sallittu kulkea esim. kouluun ja kirkkoon. Uusi LPA-tontti sijoittuu kirkkotontin kulmalle, ja sille siirretään Kyösti Kallion tien tuntumassa nyt olevat kirkkotontin autopaikat. LPA-alueen kautta on myös kulkuyhteys kirkkotontille ja kävelymahdollisuus viereiseen puistoon.

Werner Wirénin tie on uusi katu koululle, päiväkodille, asuintonteille ja kirkolle. Presidentinpolku on muutettu katualueeksi myös korttelitalon tontin kohdalla ja Lempi Alangon kallio -puistossa.

Olemassa olevan tiedon mukaan aluetta ei ole käytetty sellaiseen toimintaan, josta olisi aiheutunut maaperän pilaantuneisuutta.

Muutosalueen pinta-ala on 2,76 ha. Asuinkerrostalojen korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 6 130 k-m<sup>2</sup> ja pinta-ala yhteensä 1,05 ha. Vastaavat luvut julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueella ovat 5 000 k-m<sup>2</sup> ja 1,10 ha. Asuintonttien tonttitehokkuudet ovat 0,79 ja 0,48 ja kaikkien tonttien keskimäärin 0,52. (Tonttitehokkuudet lähimmillä viidellä kerrostalotontilla ovat 0,57... 1,3, huvila-alueella 0,30 ja nykyisen asemakaavan YL-tontilla 0,50.) Uusia asukkaita tulee suuruusluokaltaan 150 henkeä.

#### Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Kaavan toteuttaminen lisää asuntokantaa seudun keskeisissä osissa. Kaupunkikuvassa asuintalot pihoineen muodostavat hoidetun ympäristön ja tuovat kirkon ja koulun miljööseen tarpeellista tasokkuutta.

RKY-alueen arvot on otettu huomioon niin, että uusi rakentaminen on pienimittakaavaista ja jättää sille tarpeellisen tilan. Kirkon itsenäinen asema säilyy. Kellotapulin asema kaupunkikuvassa muuttuu niin, että se ei enää näy Kyösti Kallion tieltä kirkon pysäköintialueen yli, puistoalueen yli kylläkin.

Uudet asukkaat, arviolta 150 henkeä, saavat asunnon palvelujen, miljöö ja liikenneyhteyksien kannalta hyvin toimivalta alueelta.



Näkymät naapuritonteilta ja -taloista muuttuvat uusien talojen vuoksi, vaikka uudet talot pistetaloina sallivat näkymät toistensa lomasta. Puiston pinta-ala supistuu 0,24 ha.

Kaava-alue liittyy helposti oleviin liikenteen ja yhdyskuntateknisen huollon verkkoihin. Presidentinpolun yhteys katuverkossa selkeytyy, kun siitä tulee katua koko mitaltaan, ja kulku kirkkotontille helpottuu, kun yhteys muuttuu kulkemaan kadulle ja kun velvoiteautopaikat siirtyvät aivan tontin nurkalle. Luvaton pysäköinti Lempi Alangon kallio -puistossa loppuu.

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa kadun ja pysäköintialueiden rakentamisesta 270 000 euroa.

#### Vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille asemakaavaosaston kirjeellä, jossa mukana oli osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 5.8.2013). Kaava-alueen raja- os poikkeaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta niin, että huvila- alueen tontti osoitteessa Kulosaarentie 32 ei ole kaavamutoksessa mukana, koska mm. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitetyn mielipiteen perusteella pitää huvila-alueen tonttien lähetystökäytöstä tehdä laajempi selvitys ennen kaavamutosta, ja niin, että kaava- alueeseen on lisätty pieni alue kirkkotontin pohjoiskulmasta (osa uutta LPA-korttelialuetta).

Viranomaisyhteistyötä on tehty asianomaisten virastojen, liikelaitosten ja kuntayhtymien sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa. Rakennusvirasto arvioi kannanotossaan, että Presidentinpolun jatketta ei saada täysin esteettömäksi. Kiinteistöviraston tilakeskus muistuttaa korttelitalon toimintojen tarpeista ja liikenneturvallisuudesta. HSY-vesi edellyttää, että arvioidaan myös uuden vesihuollon tarve ja kustannukset. Kaupunginmuseo esittää reunaehdoja uudelle rakentamiselle sekä vehreän väljyyden, huvila-alueen puoleisen reunavyöhykkeen ja länsireunan avokallio-puusto-alueen säilyttämistä. Opetusvirastolla ja varhaiskasvatusvirastolla ei ole ollut asiasta lausuttavaa.

Esitetyistä mielipiteistä kaksi oli osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja neljä asemakaavan muutosluonnoksesta. Mielipiteitä on esitetty myös keskustelutilaisuuksissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet koskivat mm. korttelitaloon sijoitettavien palveluiden riittävyttä, sitä, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ei ollut liitetty hahmotelmia



kaavamuutoksen sisällöstä, huvila-alueen kulttuuriympäristön huomioonottamista, aikaisempien koulurakennusten aiheuttamaa mahdollista maaperän pilaantuneisuutta sekä lähetystökäytössä olevien tonttien kaavoitusta. Luonnoksesta esitetyt mielipiteet käsittelivät pääosin samoja asioita, erityisesti liian lähelle RKY-alueetta, kirkkoa ja huvila-alueetta rakentamista. Myös kaava-aineiston todenperäisyyttä epäiltiin. Kirkolle haluttiin enemmän autopaikkoja.

Vastineiden keskeinen asia on, että uusi rakentaminen on sovitettu olemassa olevaan ympäristöön väljästi rakennusten koon, rakennustyypin ja etäisyyksien puolesta. Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät mielipiteistä ja viranomaisten kannanotoista sekä niiden vastineet laajemmin.

#### Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helsingin Energia liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kiinteistölautakunnan / kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan/ rakennusviraston, kaupunginmuseon johtokunnan / kaupunginmuseon, pelastuslautakunnan, opetusviraston, varhaiskasvatusviraston ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

#### Esittelijä

vs. asemakaava-arkkitehti  
Annukka Lindroos

#### Lisätiedot

Kari Piimies, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37327  
kari.piimies(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12285 kartta, päivätty 3.6.2014
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12285 selostus, päivätty 3.6.2014
- 5 Havainnekuva, 3.6.2014
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 3.6.2014
- 8 Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo
- 9 Mielipidekirjeet
- 10 Osa päätöshistoriaa



03.06.2014

Akp/4

## Otteet

### Ote

Ne mielipiteensä esittäneet,  
jotka ovat ilmoittaneet  
osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Liite 6  
Liite 7

## Tiedoksi

Kaupunginhallitus  
Kaupunginkanslia/Suvi Rämö  
Kaupunginkanslia/Kirsi Hakola

## Päätöshistoria

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 5.9.2013

HEL 2013-010540 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on lähettänyt tiedon Kulosaaren korttelitalon tonttia ja sen lähiympäristöä koskevan asemakaavamuutoksen käynnistymisestä. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti kulttuurihistorian ja rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Nyt esillä olevan kaavamuutosalueen keskeisen osan muodostaa Kyösti Kallion tien varren lähipalvelurakennusten korttelialueen tontti. Tontilta on purettu entisen Kulosaaren ala-asteen rakennukset ja sen vieressä sijainnut kirjasto-päiväkotirakennus. Tällä hetkellä tontille on rakenteilla uusi korttelitalo, joka täyttää suunnittelualueen koillisosan. Koulun väliaikaisina tiloina palvelevia väliaikaisia parakkirakennuksia ja pientä varistorakennusta lukuun ottamatta tontti on tällä hetkellä rakentamaton. Suunnittelualueeseen kuuluu myös Kulosaarentie 32:ssa sijaitseva huvila, jonka lähetystökäyttö halutaan ilmeisesti asemakaavamuutoksella virallistaa. Tämä arkkitehti Kalevi Ruokosuo vuosina 1966-1967 suunnittelema, alun perin kahden huoneiston talo edustaa Kulosaaren huvilarakentamisen myöhäisempää vaihetta, samoin kuin pääosa Kulosaarentien pohjoispuolella sijaitsevista rakennuksista. Sen sijaan koulutontin kaakkoispuolella sijaitseva Kulosaaren vuonna 1935 arkkitehti Bertel Jungin suunnitelmien mukaan rakennettu kirkko ja sen koillispuolella sijaitsevat kalliot kuuluvat Kulosaaren huvilakaupungin alueeseen, joka on



Museoviraston inventoinnissa 2009 arvoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009). Kyseinen inventointi on osa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja näin ollen myös se tulee huomioida alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtana tässäkin hankkeessa.

Esillä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei ole esitetty minkätyyppistä asuntorakentamista alueelle suunnitellaan. Uusi korttelitalo sijaitsee tontillaan siten, että se muodostaa Kyösti Kallion tietä reunustavan korkeahkon seinämän, mikä on epätyypillinen ratkaisu Kulosaareissa. Uudisrakentamisella ei kaupunginmuseon näkemyksen mukaan saa rakentaa tontin koko Kyösti Kallion tien puoleista reunaa umpeen. Kulosaaren pääosin 1960-luvulla rakentuneelle asuinkerrostaloalueelle on ominaista katualueen elävyys, rakennusten ja rakentamattomien vyöhykkeiden, pihojen ja viheralueiden vuorottelu. Tämä ominaisuus tulee säilyä Kyösti Kallion tien varrella tulevaisuudessakin. Muutenkin Kulosaarelle tyypillinen vehreä väljyys tulee säilyttää suunnittelualueella. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevien asuinkerrostalojen ja niiden eteläpuolella sijaitsevien huvilatonttien välille on jätetty riittävä rakentamaton vyöhyke, tietynlainen siirtymäalue huvila-alueelta kerrostaloalueelle. Tällainen siirtymäalue ja rakentamaton vihervyöhyke tulee myös uudessa asemakaavassa jättää Kulosaarentien varren huvilakokonaisuuden ja uuden asuinrakentamisen välille. Myös uudisrakentamisen korkeus tulee sovittaa ympäristön rakennuskantaan. Lisäksi kaupunginmuseo esittää, että suunnittelualueen Presidentinpolun puoleisessa kulmassa sijaitsevat avokalliot ja alueen vanhin puusto tulee ottaa suunnittelussa huomioon.

Kaupunginmuseo seuraa kaavoituksen etenemistä.

Lisätiedot

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

Rakennusvirasto 22.8.2013

HEL 2013-010540 T 10 03 03

Rakennusvirasto lausuu kannanottonaan seuraavaa otsikossa mainitusta asiasta:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään esteetöntä kulkuyhteyttä Presidentinpolulta Kyösti Kallion tielle puistikon halki. Kallioinen maasto, Kyösti Kalliontien ja Presidentinpolun välinen suuri korkeusero sekä puistikon pieni koko estävät täysin esteettömän polun





03.06.2014

Akp/4

rakentamisen kauniisti ja kustannustehokkaasti luonnonmukaista, kallioista puistikkoa tuhoamatta.

Lisätietojen antajat osallistuvat rakennusviraston edustajina tähän asemakaavahankkeeseen.

Lisätiedot

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

Jenna Ikonen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939  
jenna.i.ikonen(a)hel.fi