



Kulosaaren korttelitalon tontti ympäristöineen

42. KAUPUNGINOSA KULOJAARI

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12285
PÄIVÄTTY 3.6.2014

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
42. kaupunginosan (Kulosaari)
kortteli 42047 tontteja 8 ja 31 ja osaa tontista 7
sekä puistoalueita

Kaavan nimi: Kulosaaren korttelitalon tontti ympäristöineen
Hankenumbero: 0785_7
HEL 2012-005949

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 5.8.2013
Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Keskellä Kulosaarta, korttelitalon tontilla ja sen vieressä, kirkon ja ostoskeskuksen naapurissa.

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Sijaintikartta
Ilmakuva
Asemakaavan muutoksen pienennös
Havainnekuva (viitesuunnitelman asemapiirros)
Ote maakuntakaavasta
Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Ote ajantasa-asemakaavasta
Liikennesuunnitelma
Pelastussuunnitelma
Teknisen huollon verkostot
Viitesuunnitelma

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Kaupunkisuunnitteluvirasto

Toimistopäällikkö, arkkitehti Kari Piimies
Arkkitehti Petteri Erling
Arkkitehti Riitta Salastie
Liikenneinsinööri Maija Rekola
Maisema-arkkitehti Mari Soini
Insinööri Peik Salonen

Kiinteistövirasto

Toimistopäällikkö Sami Haapanen

Rakennusvirasto

Aluesuunnittelija Birgitta Rossing

VIITESUUNNITELMA

Asemakaavan muutosta valmisteltaessa laadittiin Kulosaaren korttelitalon tontti ja sen ympäristö - viitesuunnitelma / PES-Arkkitehdit Oy

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksessa Kulosaaren korttelitalon tontti rajataan vastaamaan rakenteilla olevan korttelitaloa ja sen pihaa sekä osoitetaan sen viereen, pääosin nykyiselle korttelitalon tontille kaksi uutta asuinkerrostalotonttia, yhteensä 6130 kerrosneliötä seitsemässä III–IV-kerroksisessa kaupunkivillassa. Nykyisen kaavan pysäköinti- ja kulkujärjestelyjä muutetaan.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta. Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin kaksi mielipidettä. Luonnoksesta esitettiin neljä mielipidettä.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (valtioneuvosto 13.11.2008)

Helsingin seudun erityistavoitteet koskevat mm. asuintonttimaan riittävyyttä ja asuntorakentamista joukkoliikenteen palvelualueelle. Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Alueidenkäyttötavoitteisiin kuuluu myös valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY 2009) ottaminen suunnittelun lähtökohdaksi. Kulosaaren huvilakaupunki on RKY-alue, jonka ominaispiirteiden säilyttäminen on tämän kaavan lähtökohdana.

Maakuntakaava

Alue on ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa ja maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta. Em. RKY 2009 -alue on myös maakuntakaavoissa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista aluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella ovat voimassa asemakaavat nro 10533 (hyväksytty 7.4.1999 ja nro 5766 (vahvistettu 22.4.1966). Kaavojen mukaan alue on pääosin julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL), pieneltä osin puistoa (VP ja P) ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 15.7.2013.

Maanomistus

Kaupunki omistaa alueen kirkkotontin osaa lukuun ottamatta, joka on seurakuntayhtymän.

Alueen yleiskuvaus, rakennettu ja luonnonympäristö

Alue sijaitsee aivan Kulosaaren keskustassa. Alueella on aikaisemmin ollut kaksi julkisten palvelujen rakennusta, jotka käsittivät peruskoulun ala-asteen, lasten päiväkodin ja sivukirjaston. Rakennukset on purettu, ja niiden tilalle on valmistumassa korttelitalo, jossa on tilat ala-asteelle ja päiväkodille. Alueen koilliskulmassa on pysäköintialue kirkon ja yleistä pysäköintiä varten.

Alue rajautuu etelässä Kulosaaren huvila-alueeseen ja sen osana kaakossa kirkon tonttiin, josta pieni kulma kuuluu kaava-alueeseen. Lännessä ja pohjoisessa alue rajautuu pääosin 1960-luvulla rakennettuun, yhtenäiseen kerrostaloalueeseen, jolla talotyyppi on pääosin lamellitalo ja kerrosluku kolme–viisi.

Maisemarakenteessa suunnittelualue sijoittuu suotuisalle rakennuspaikalle, selänteen kallioisen lakialueen länsireunalle Kulosaaren keski-osissa. Alue on pienilmastoltaan suotuisa. Suunnittelualueen maasto on pääosin moreenimaata ja idässä alue rajoittuu kallioiseen puistoalueeseen. Alueen lounaisreunassa on pieni mäntyjä kasvava avokallioalue. Tontin eteläosassa maasto on muotoiltu luiskaksi puretun koulurakennuksen jäljiltä. Alempi taso on tasaista maastoa, jonka laidoilla kasvaa pääosin kuusia ja lehtipuita. Alueella on muutamia suuria kiviä. Alueen kaakkoispuolella kirkon tontti ja puisto edustavat hoidettua puistoympäristöä.

Alueen luoteiskulmassa on kallioisen puiston kautta Presidentinpolun jatkeena kävelytie koulutontin länsipuolitse huvila-alueen ja ostoskeskuksen ja metroaseman välillä. Alueen itäosassa puistoalueen reunalla on kävely- ja ajoyhteys kirkolle.

Palvelut

Peruskoulu ja päiväkotit ovat alueella. Ostoskeskus ja evankelisluterilainen kirkko ovat naapurissa. Yläasteelle, lukioon ja ruotsinkielisiin kouluihin on matkaa 600–700 m. Koulutontin kohdalla pysähtyy liityntäbussi, metroasemalle on matkaa 400–600 m. Lähin liikuntapuisto on Mustikkamaalla, matkaa runsas kilometri.

Suojelukohteet

Alue rajautuu kaakkoisosastaan kallioiseen puistoalueeseen ja kirkkotonttiin. Kirkon tontti ja puiston eteläinen osa kuuluu valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY 2009) Kulosaaren huvilakaupungin rajaukseen. Kaava-alueen pieni kulma kuuluu tähän rajaukseen.

Koko Kulosaaren huvila-alueella, myös muilla kuin RKY-alueella on voimassa suojeluasemakaava, siis mm. kaava-alueen eteläpuolisissa kortteleissa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa oleva teknisen huollon verkosto.

Maaperä

Alueen maanpinnan korkeus vaihtelee välillä +14,0...+26,7. Maaperä on kallioista kitkamaata.

Ympäristöhäiriöt

Katuliikenne on korttelitalon tontin lähiympäristössä vähäistä eikä se aiheuta ohjearvotason ylittävää melua kaavamuutoskohteessa.

3 TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tehdä uusien asuntojen rakentaminen mahdolliseksi keskeisellä paikalla Kulosaarella hyvien palvelujen ja liikenneyhteyksien alueella sovittaen se saaren kaupunkirakenteeseen ja kulttuuriympäristöön.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksessa on valmistumassa olevan Kulosaaren korttelitalon itä- ja eteläpuolelle osoitettu korttelialueet pääosin neljä-, osin kolmikerroksisia asuinpistetaloja, "kaupunkivilloja" varten.

Uudet asuintalot on sijoitettu ja mitoitettu siten, että ne eivät rajaa näkymiä korttelitalon tontille/tontilta, että kirkon kellotapulin kaupunkivallinen asema säilyy ja että huvila-alueen pohjoisreunan rajaus säilyy väljänä.

Itäinen uusi korttelimaa ulottuu jonkin verran nykyiseen puistoon. Muutoin asuntorakentaminen sijoittuu nykyisille lähipalvelujen korttelialueelle ja autopaikkojen korttelialueelle.

Uusi katuyhteys uusille asunnoille ja kirkolle sijoitetaan heti korttelitalon itäpuolelle. Katua pitkin kuljetaan myös päiväkodille.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 2,76 ha.

Asuinkerrostalojen korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 6 130 k-m² ja pinta-ala yhteensä 1,05 ha. Vastaavat luvut julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueella ovat 5 000 k-m² 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.

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK)

Asuinkerrostalojen korttelialueet käsittävät kaksi tonttia, joilla on kolmen ja neljän pistetalon rakennusalat.

Yhden kerroksen tasoerot tonteilla hyödynnetään niin, että oleskelupiha eteläisellä tontilla on alemmalla huvila-alueen puoleisella tontin osalla ja itäisellä tontilla ylemmällä isoon puistoon liittyvällä osalla.

Rakennusalat on merkitty tiukasti. Ylimmän kerroksen vesikaton yläpuolelle ei voi sijoittaa teknisiä tiloja.

Itäisellä tontilla etupiha liittyy suoraan uuteen katuun, eteläisellä etupiha on osa huoltokatuluonteista tontinosaa, jonka varressa ovat autotalit ja jonka kautta on yleisen jalankulun sallittu kulkea esim. kouluun ja kirkkoon.

Kaupunkikuvallisista syistä rakennukset AK-tonteilla määrätään valkoisiksi ja rapattaviksi. Merkittävät avokalliot ja puusto määrätään säilytettäväksi mahdollisuuksien mukaan.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)

Kaava perustuu valmistumassa olevan korttelitalon suunnitelmiin. Kerrosala on vain hieman nykyistä hanketta suurempi. Rakennuksen enimmäiskorkeus on nykyisen hankkeen mukainen.

Liikkuminen

Asuntojen autopaikat on sijoitettu asuintonteille.

Uusi LPA-tontti sijoittuu kirkkotontin kulmalle, ja sille siirretään Kyösti Kallion tien tuntumassa nyt olevat nykyisen asemakaavan mukaiset kirkkotontin autopaikat. LPA-alueen kautta on myös kulkuyhteys kirkkotontille ja kävelymahdollisuus viereiseen puistoon.

Werner Wirénin tie on uusi katu koululle, päiväkodille, asuintonteille ja kirkolle. Sen eteläpää, johon liittyvät useat näistä tonttiyhteyksistä, määrätään kaavassa suunniteltavaksi torinomaiseen tapaan.

Presidentinpolku on muutettu katualueeksi myös korttelitalon tontin kohdalla ja Lempi Alangon kallio -puistossa, jotta koko kulkuyhteys on katua.

Esteettömyyden kannalta asemakaava-alue on normaalia aluetta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Itäosan uudet rakennukset liitetään Kyösti Kallion tiellä olevaan vesi-huoltoverkostoon, eteläpuoleiset uudet rakennukset liitetään tontilla olevaan vesihuoltoverkostoon. Werner Wirénin tien kuivatusta varten tulee rakentaa uutta hulevesiviemäriä noin 60 metriä. Teknisen huollon verkostoa varten on eteläisemmälle AK-tontille merkitty johtokuja.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Alueen maaperä on kallioista kitkamaata, jossa kallion pinta on monin paikoin näkyvissä tai hyvin lähellä maan pintaa. Paikoin jyrkkäpiirteinen topografia vaatii kalliolouhintaa sekä täyttöjä. Rakennukset perustetaan anturoilla maan tai kallion varaan.

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

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 13.11.2013 esittää uudelle kadulle nimeä Werner Wirénin tie - Werner Wiréns väg Kulosaaren pitkäaikaisen kirkkoherran mukaan ja kaava-alueen luoteisosan puiston nimeksi Lempi Alangon kallio - Lempi Alankos klippa Kulosaaren valmistavan koulun/kansakoulun vuosien 1919–1962 opettajan ja johtajan mukaan.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

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.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaava-alue liittyy helposti oleviin liikenteen ja yhdyskuntateknisen huollon verkkoihin.

Erityisinä paikallisina vaikutuksina on, että Presidentinpolun yhteys katuverkossa selkeytyy, kun siitä tulee katua koko mitaltaan, ja että kulku kirkkotontille helpottuu, kun yhteys muuttuu kulkemaan kadulle ja kun velvoiteautopaikat siirtyvät aivan tontin nurkalle.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Puiston pinta-ala supistuu 0,24 ha. Luvaton pysäköinti Lempi Alangon kallio -puistossa loppuu.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Uudet asukkaat, määrältään suuruusluokkaa 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.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

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

6

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 5.8.2013).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökoh-
tia ja tavoitteita esiteltiin avoimessa keskustelutilaisuudessa 19.8.2013.

Kaava-alueen raja-alue poikkeaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetystä 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 toisaalta niin, että kaava-alueeseen on lisätty pieni alue kirkkotontin pohjoiskulmasta (osa uutta LPA-korttelialuetta).

Viranomaisyhteistyö

Yhteistyötä 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.

Esitetyt mielipiteet

Asemakaavaosastolle on saapunut kirjeitse kaksi mielipidettä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja neljä mielipidettä asemakaavan muutosluonnoksesta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet koskivat mm. korttelitaloon sijoitettavien palveluiden riittävyttä, sitä, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ei ollut liitetty hahmotelmia kaavamutoksen 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-alueita, kirkkoa ja huvila-alueita 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, rakennustyyppin ja etäisyyksien puolesta. Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät mielipiteistä ja viranomaisten kannanotoista sekä niiden vastineet laajemmin.

7 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 3.6.2014 ja se päätti...

Helsingissä

Annukka Lindroos



KULOSAARI, KORTTELITALON TONTTI YMPÄRISTÖINEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Kulosaaren korttelitalon tonttia osoitteessa Kyösti Kallion tie 1 sekä pieniä puistoalueita ja pysäköintitonttia sen vieressä sekä tonttia osoitteessa Kulosaarentie 32.

Nykytilanne

Korttelitalon tontille rakennetaan parasta-aikaa rakennusta, johon tulee ala-aste ja lasten päiväkotia. Pysäköintitontti on ollut koulun ja kirkon käytössä. Tontin eteläosasta on vastikään purettu koulu, ja siellä on tilapäiskoulun parakkeja. Alueen luoteiskulmassa ja etelä- ja itäreunassa on viheraluetta ja puustoa. Itäreunassa aluetta on kulku kirkolle ja länsireunassa raitti huvila-alueelta kohti metroasemaa

Mitä alueelle suunnitellaan

Alueelle suunnitellaan asuntoja jo rakenteilla olevan korttelitalon lisäksi. Jalankulku- ja pyöräteitä täydennetään. Myös kirkkoa ja korttelitaloa varten osoitetaan autopaikkoja. Luoteiskulman puistoon osoitetaan esteetön jalankulku. Huvilatontilla sallitaan myös lähetystöjen tiloja.

Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Maanomistus

Alueen omistaa kaupunki, huvilatontin yksityinen.

Kaavatilanne

Asemakaavassa vuodelta 1999 korttelitalon tontti on lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL) ja pysäköintitontti autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Luoteiskulmassa on asemakaavassa vuodelta 1966 puistoa (P), ja myös itäreunassa on asemakaavassa vuodelta 1999 puistoa (VP). Huvila-alueen kaava on vuodelta 1985.

Yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta mm. asumisen, palvelujen ja virkistyksen tarpeisiin.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kulosaaren korttelitalon hankesuunnitelma on hyväksytty 25.5.2011 (kaupunginvaltuusto) ja rakennuslupa 5.6.2012 (rakennuslautakunta). Alueen eteläpuolella on valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (valtioneuvosto 22.12.2009) kuuluva Kulosaaren huvilakaupunki.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluviraston asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia mm. ihmisten elinoloihin, kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriperintöön kaavan valmistelun yhteydessä.





Kaavan valmisteluun osallistuminen

Aloitusvaihe

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää **viimeistään 2.9.2013**.

Keskustelutilaisuus on torstaina 22.8..2013 klo 17–20 kaupunkisuunnitteluviraston auditoriossa, Kansakoulukatu 3, Helsinki. Tilaisuudessa puhutaan myös Svinhufvudintie 3:n kaavamutoksesta. Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 12.8. –2.9.2013.:

- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, ala-aula
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos laaditaan syksyn 2013 aikana. Luonnoksen nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella Helsingin Uutisten itäpainoksessa sekä viraston internet-sivuilla, ja siitä on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle loppuvuodesta 2013 tai alkutalvesta 2014.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuk-

sesta voi tehdä muistutuksen nähtävillä olon aikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä vuonna 2014.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- saaren asukkaat, yritykset ja maanomistajat
- Kulosaarelaiset ry. - Brändöborna rf.
- Helsingin Yrittäjät ry.
- kunnalliset asiantuntijaviranomaiset: kiinteistöviraston tonttiosasto ja tilakeskus, opetusvirasto, kaupunginmuuseo, varhaiskasvatusvirasto, rakennusvirasto, Helsingin Energia, Helsingin seudun ympäristöpalvelut / vesihuolto
- valtion viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Museovirasto

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille naapurikiinteistöillä (taloyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille, asukkaille ja yrityksille) sekä yhdistyksille ja viranomaisille
- ilmoituksella Helsingin Uutisten itäpainoksessa
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt
- Helsingin kaavoituskatsauksessa.





5.8.2013

Hankenro 0785_7 3 (3)
HEL 2012 - 005949
Oas 1111-00/13

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävyydellä tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Mielipiteet

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto,
PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)
tai faksilla (09) 655 783.

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Kaavaa valmistelee

toimistopäällikkö, arkkitehti Kari Piimies
puhelin 310 37327
sähköposti [kari.piimies\(a\)hel.fi](mailto:kari.piimies(a)hel.fi)

liikenneinsinööri Maija Rekola
puhelin 310 37424
sähköposti [majja.rekola\(a\)hel.fi](mailto:majja.rekola(a)hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	07.05.2014
Kaavan nimi	Kulosaaren korttelitalon tontti ympäristöineen		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	05.08.2013
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	12285
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,7597	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,7597

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	2,7599	100,0	11130	0,40	0,0002	422
A yhteensä	1,0518	38,1	6130	0,58	1,0518	6130
P yhteensä						
Y yhteensä	1,1026	40,0	5000	0,45	-1,0389	-5708
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2943	10,7	0		-0,2398	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,3112	11,3	0		0,2271	0
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 [lkm]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ²]	Suojeltujen rakennusten muutos [lkm +/-]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,7599	100,0	11130	0,40	0,0002	422
A yhteensä	1,0518	38,1	6130	0,58	1,0518	6130
AK	1,0518	100,0	6130	0,58	1,0518	6130
P yhteensä						
Y yhteensä	1,1026	40,0	5000	0,45	-1,0389	-5708
YL	1,1026	100,0	5000	0,45	-1,0266	-5646
YK/s	0,0000		0		-0,0123	-62
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2943	10,7	0		-0,2398	0
VP	0,2943	100,0	0		-0,2398	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,3112	11,3	0		0,2271	0
Kadut	0,1770	56,9	0		0,1770	0
Kev.liik.kadut	0,0970	31,2	0		0,0970	0
LPA	0,0372	12,0	0		-0,0469	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ILMAKUVA
Kulosaaren korttelitalon tontti ympäristöineen
Alueen rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäinen toimisto



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.



Puisto.



Autopaikkojen korttelialue, joka on varattu viereisen kirkkotontin 42047/7 autopaikoille.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



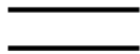
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

42047

Korttelin numero.

32

Ohjeellisen tontin numero.



Katu.

WERNER W

Kadun tai puiston nimi.

5000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

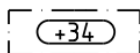
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

(2/3) IV (2/3)

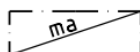
Murtoluvut roomalaisen kerroslukua osoittavan numeron edessä ja jäljessä sekä alleviivaus osoittavat kuinka suuren osan laajimman kerroksen alasta saa ja tulee sekä alimmassa että ylimmässä kerroksessa käyttää asuinkerrosalaksi.



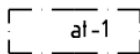
Rakennusala.



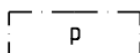
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



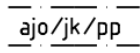
Maanalainen tila I kerroksen tasolla.



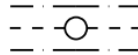
Autotallien ja talousrakennusten rakennusala. Kaikki tontin autopaikat tulee sijoittaa tälle alueelle.



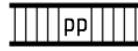
Pysäköimispaikka.



Ajoyhteys, joka on varattu myös yleistä jalankulkua ja pyöräilyä varten.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Johtokuja-alueelle ei saa istuttaa syvään juurtuvia puita tai pensaita.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla tulee olla vähintään 2,5 m leveä jalkakäytävän omainen raitti.

ASUINRAKENNUSTEN TILANKÄYTTÖÄ
KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Kaikissa kerroksissa saa porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyyppien kehittämisessä.

Tontin asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuintiloina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa: asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia, kiinteistöhuoltotiloja sekä harraste-, kokoontumis- ja vastaavia yhteistiloja maanpäällisinä enintään 15 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.

Tulee asukkaiden käyttöön rakentaa riittävät varastotilat sekä vähintään:

- talosauna, jos tontilla on vähintään 20 saunatonta asuntoa
- talopesula, jos tontilla asuntoja on 30 tai enemmän
- kuivaushuone 10 m², jos asuntoja on alle 30
- 1 % tontin asemakaavaan merkitystä kerrosalasta harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja

Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Tekniset tilat tulee sijoittaa ylimmän kerroksen vesikaton alapuolelle. Tontilla 42047/34 ylimmän kerroksen ala saa olla enintään 4/5 edellisen kerroksen alasta.

Talosauna ja harrastus- ja kokoontumistilat tulee sijoittaa ylimpään kerrokseen.

KAUPUNKIKUVAA JA LÄHIYMPÄRISTÖN SUUNNITTELUA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Asuinrakennusten ja autotalliin pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla valkoinen perinteinen rappaus.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, autojen tai polkupyörien pysäköintipaikkoina, leikki- tai ulko-oleskelupaikkoina, on istutettava.

Merkittävät avokalliot ja puusto säilytetään mahdollisuuksien mukaan.

Tontilla 42047/33 pihataso säilytetään lähellä nykyistä maanpinnan tasoa lukuun ottamatta lähellä katutasoa olevaa pysäköintialuetta.

Tontilla 42047/34 tulee autopaikkojen väliin istuttaa kutakin 5 autopaikkaa kohti 1 värikkäästi kukkiva tai kellastuva lehtipuu. Jos autopaikat sijoitetaan autotalleihin, nämä puut kerätään ryhmiksi autotalliin väliin ja koulun eteläisen portin viereen.

Werner Wirénin tien eteläpään tehtävän kääntöpaikan ja siitä länteen ja itään tonteille johtavien kulkuyhteyksien muodostama alue on suunniteltava yhtenäisellä katuaukionomaisella tavalla.

LIKENNETTÄ JA LIIKENTEEN TILOJA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

AK-korttelialueella 1 ap/120 k-m2
asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään
0,6 ap/asunto

YL-korttelialueella 1 ap/350 k-m2

Autopaikkojen sijoitus: Tontilla.

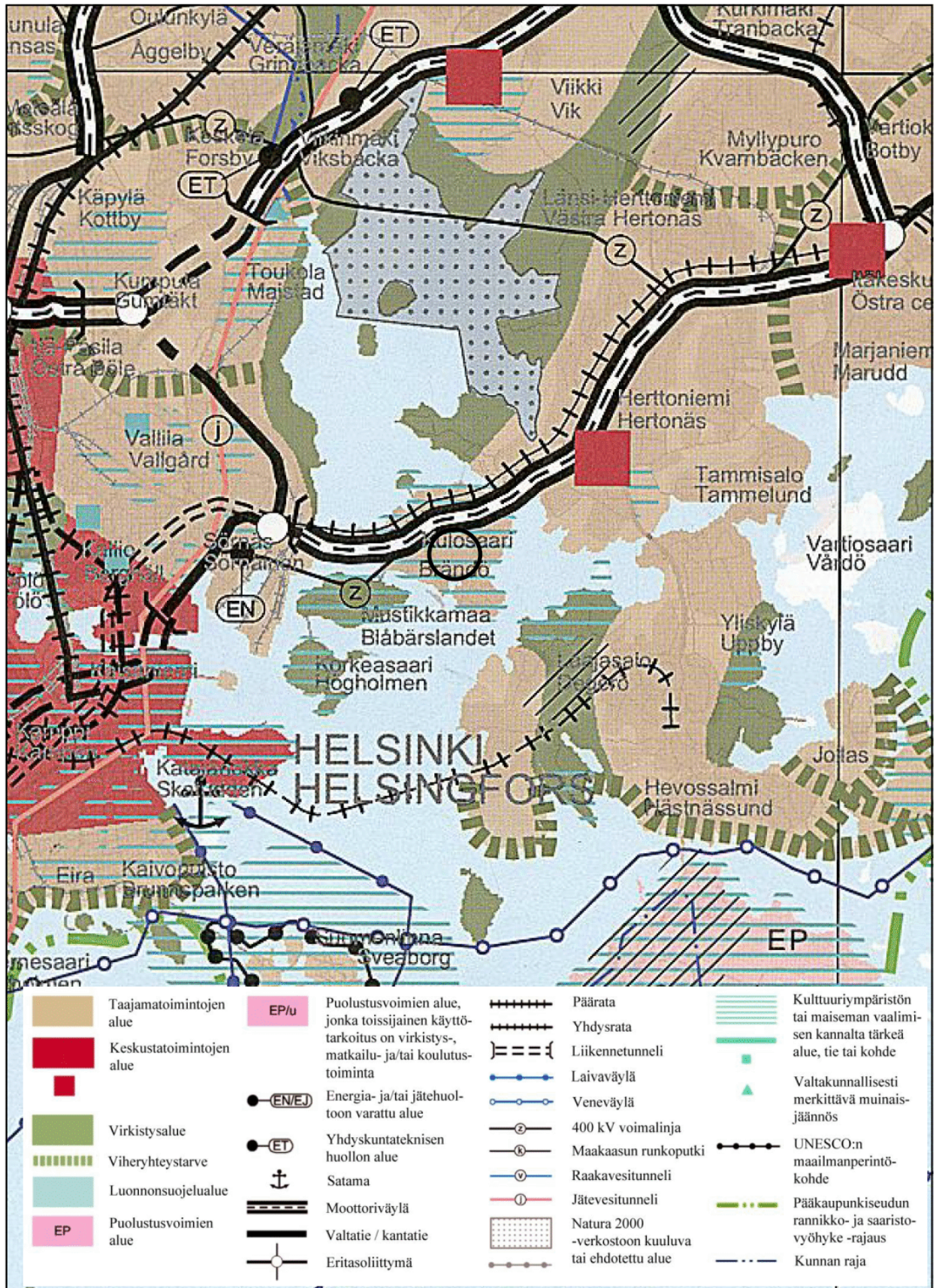
Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä:

AK-korttelialueella 1 pp/30 k-m2
asuntokerrosalaa.

Polkupyöräpaikkojen sijoitus: 75 % on sijoitettava asuinrakennuksen kellariin tai ensimmäiseen kerrokseen.

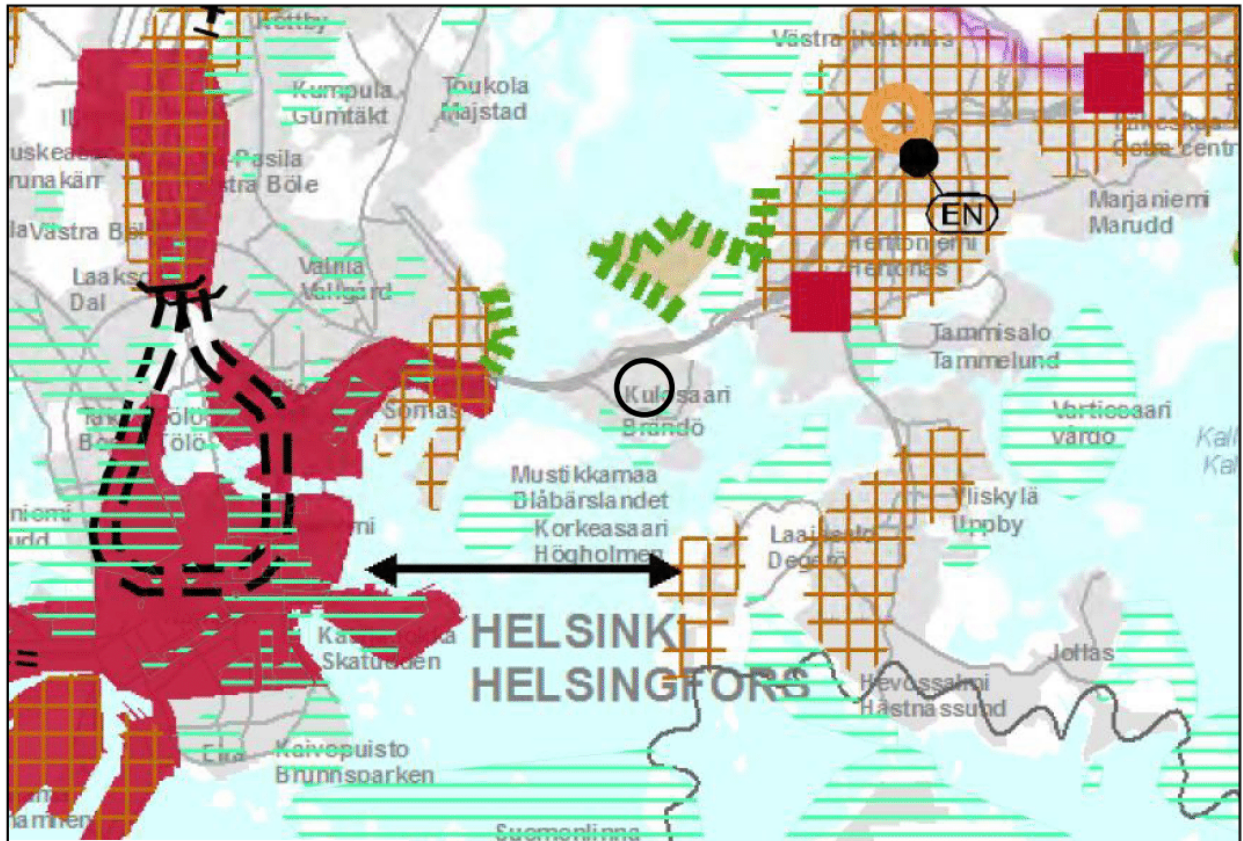
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.





Ote maakuntakaavasta
Kulosaaren korttelitalon tontti ympäristöineen



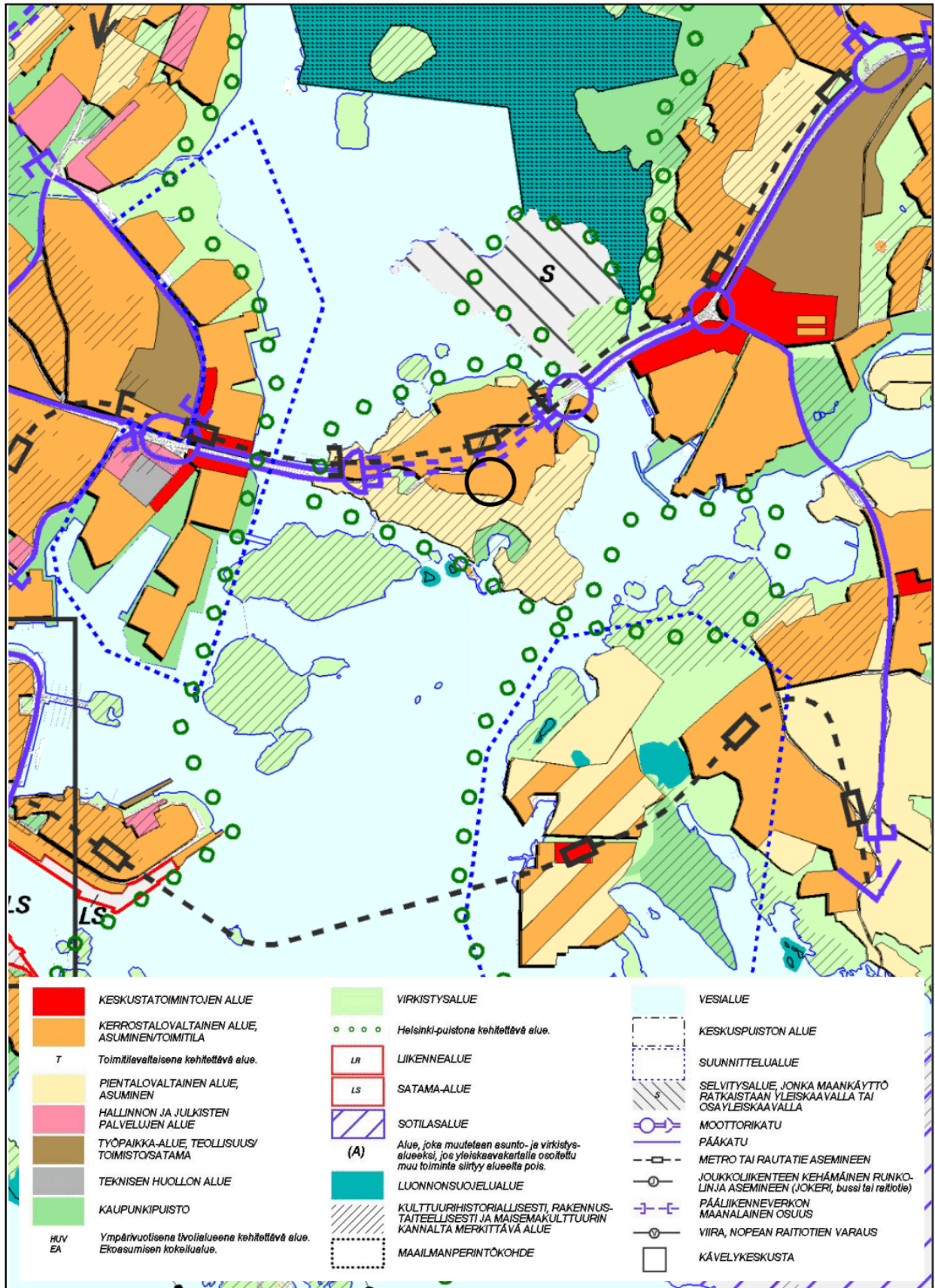


Merkinnät Beteckningar

	Taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner		Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta Försvarsmaktens område, vars sekundära användningsändamål är rekreation, turism och/eller utbildning		110 kV voimajohto 110 kV kraftledning
	Tiivistettävä alue Område som ska förtätsas		Moottoriväylä Motorled		110 kV voimajohdon ohjeellinen linjaus 110 kV kraftledning, riktgivande sträckning
	Taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialue Reservområde för tätortsfunktioner eller arbetsplatser		Vallatie / Kantatie Riksväg / Stamväg		Estlink 1
	Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner som stöder sig på spå		Seututie Regional väg		Estlink 2
	Raideliikenteeseen tukeutuva asemaseudun kehitysalue Utvecklingsområde för stationstrakt som stöder sig		Yhdystie Förbindelseväg		110 kV voimajohdon tai merkittävän merikaapelin yhteysteyste 110 kV kraftledning eller betydande undervattensskabel, behov av förbindelse
	Kylä By		Eritasoliittymä Planskild anslutning		Energiahuollon alue Område för energiförsörjning
	Palvelujen alue Område för service		Päärata Huvudbana		Silrtoviemäri Avloppsledning
	Keskustatoimintojen alue, valtakunnan keskus Område för centrumfunktioner, riksentrum		Yhdysrata Förbindelsebana		Silrtoviemärin ohjeellinen linjaus Riktgivande sträckning för avloppsledning
	Keskustatoimintojen alue, seutukeskus Område för centrumfunktioner, regioncentrum		Liikennetunneli Trafiktunnel		Maakaasun runkoputki Naturgashuvudledning
	Keskustatoimintojen alue Område för centrumfunktioner		Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus Trafiktunnel, riktgivande sträckning		Lentomelualue M (L _{Aeq7-22} yli 55 db) Flygbullerområde M (L _{Aeq7-22} över 55 db)
	Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö Stor detaljhandelsenhet av regional betydelse		Liikenneväylän katkoviivamerkinnä osoittaa vaihtoehtoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen Trafikled betecknad med streckad linje anger en alternativ lösning eller riktgivande sträckning		Puolustusvoimien melualue (L _{Aeq7-22} yli 55 db) Försvarsmaktens bullerområde (L _{Aeq7-22} över 55 db)
	Työpaikka-alue Arbetsplatsområde		Liikenteen yhteysteyste Behov av trafikförbindelse		Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue Område som hör till eller föreslagits höra till nätverket Natura 2000
	Teollisuusalue Industriområde		Joukkoliikenteen vaihtopaikka Omstigningsplats för kollektivtrafik		Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009) Område, väg eller objekt av riksintresse som är viktigt med tanke på kulturmiljön (RKY 2009)
	Virkitysalue Rekreationsområde		Lityntäpysäköintipaikka Plats för anslutningsparkering		Arvokas harjualue tai muu geologian muodostuma Värdefullt område eller annan värdefull geologisk formation
	Viheryhteysteyste Behov av grönförbindelse		Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysteyste Tvärgående kollektivtrafikförbindelse i huvudstadsregionen		Kunnan raja 1.1.2013 Kommungräns 1.1.2013
	Lunnonsuojelualue Naturskyddsområde		Ulkoilureitti Fritullsled		Maakuntakaava-alueen raja Gräns för landskapsplanområdet
	Puolustusvoimien alue Försvarsmaktens område		400 kV voimajohto 400 kV kraftledning		

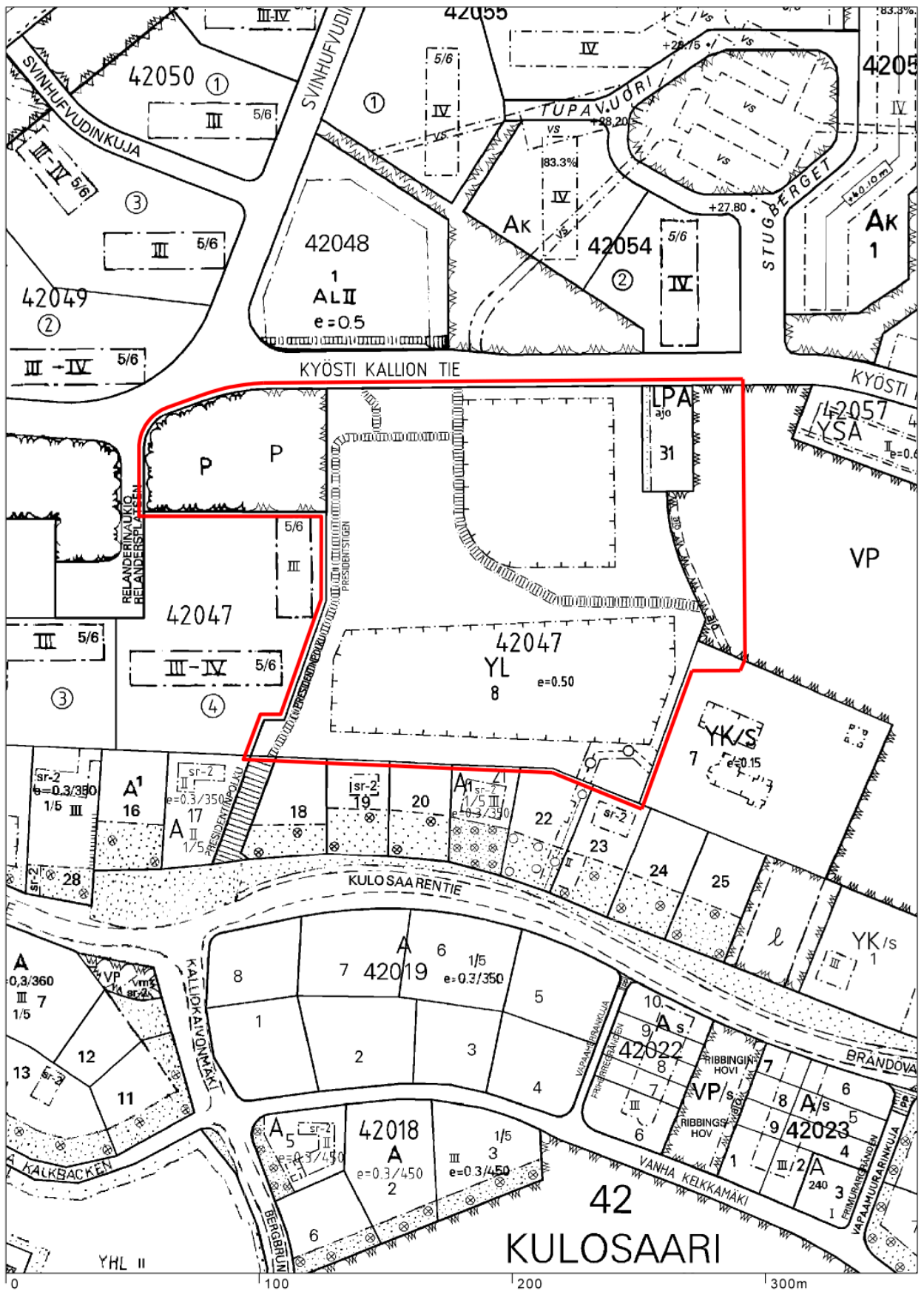
Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta
Kuloosaaren korttelitalon tontti ympäristöineen





Ote Yleiskaava 2002:sta
Kulosaaren korttelitalon tontti ympäristöineen



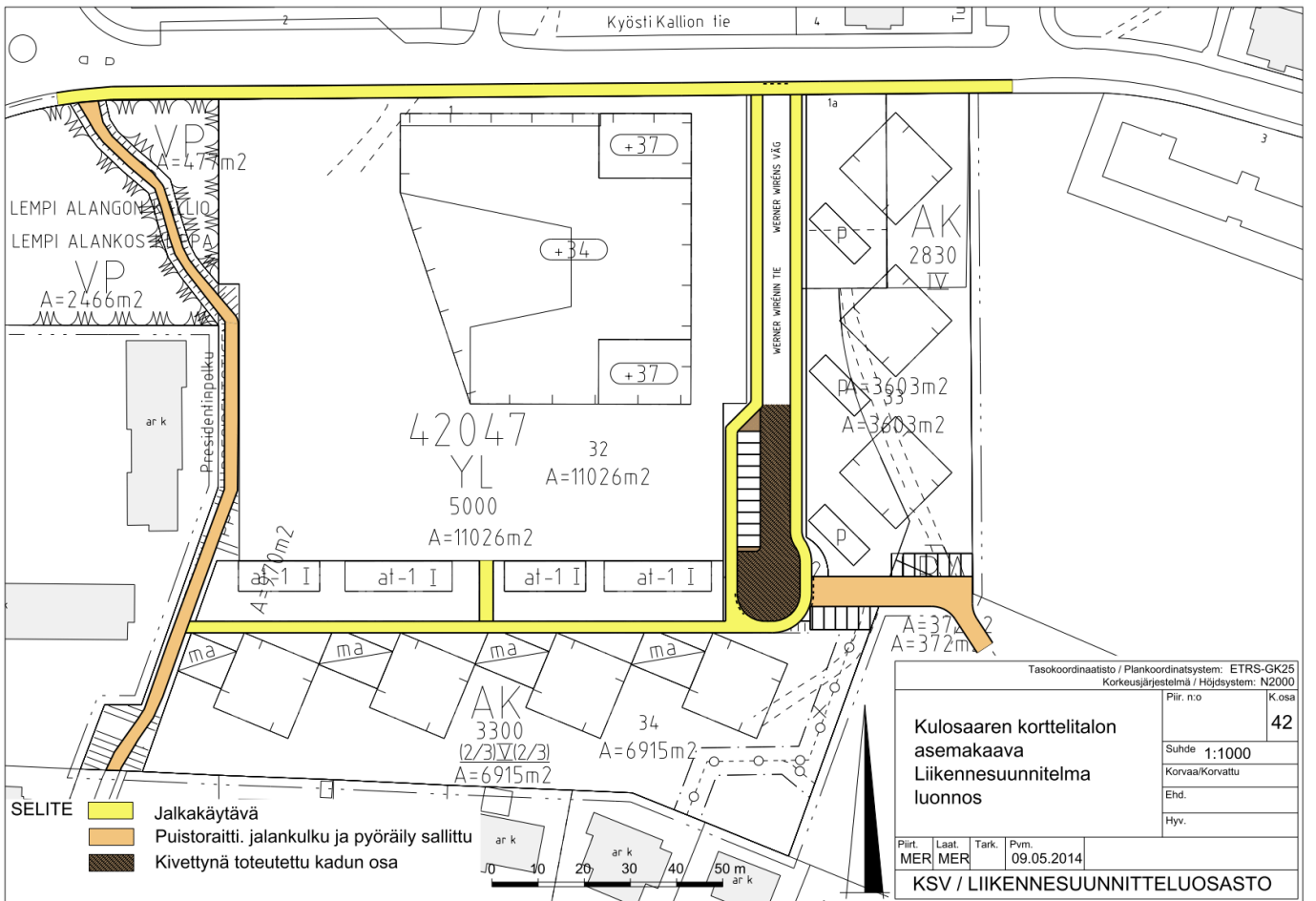


Ote ajantasa-asemakaavasta
 Kartta on eri korkeusjärjestelmässä
 kuin asemakaavan muutosluonnos
 Kuloosaaren korttelitalon tontti ympäristöineen




Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Itäinen toimisto



Kyösti Kallion tie



SELITE

-  Jalkakäytävä
-  Puistoraitti, jalankulku ja pyöräily sallittu
-  Kivettynä toteutettu kadun osa



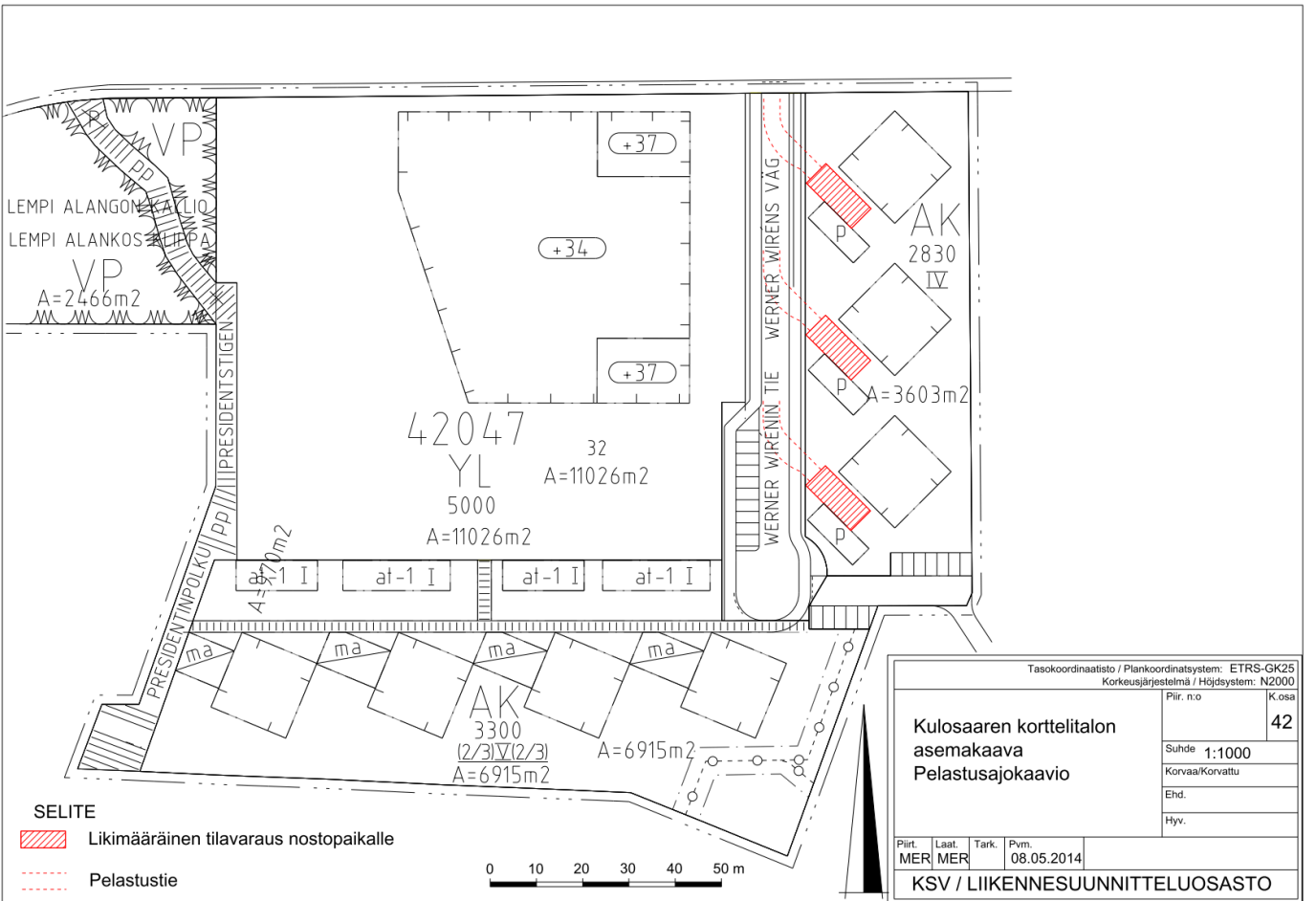
Tasokoordinaatisto / Plankoordinaatistystem: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä / Hgjdssystem: N2000

Kuloaaren korttelitalon
asemakaava
Liikennesuunnitelma
luonnos

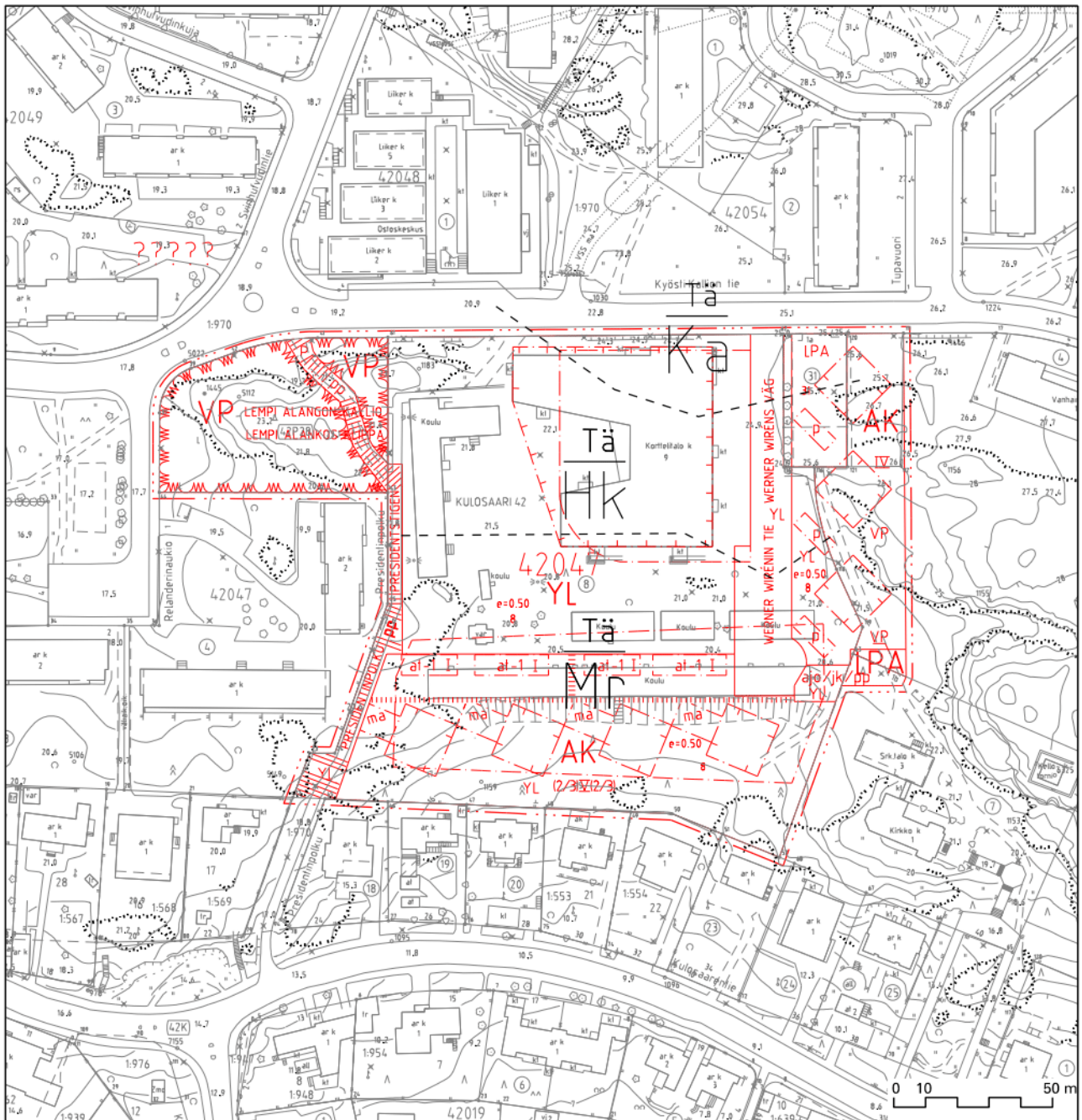
Piir. n:o	K.osa
Suhde 1:1000	42
Korvaa/Korvattu	
Ehd.	
Hyy.	

Piirt.	Laat.	Tark.	Pvm.
MER	MER		09.05.2014

KSV / LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO








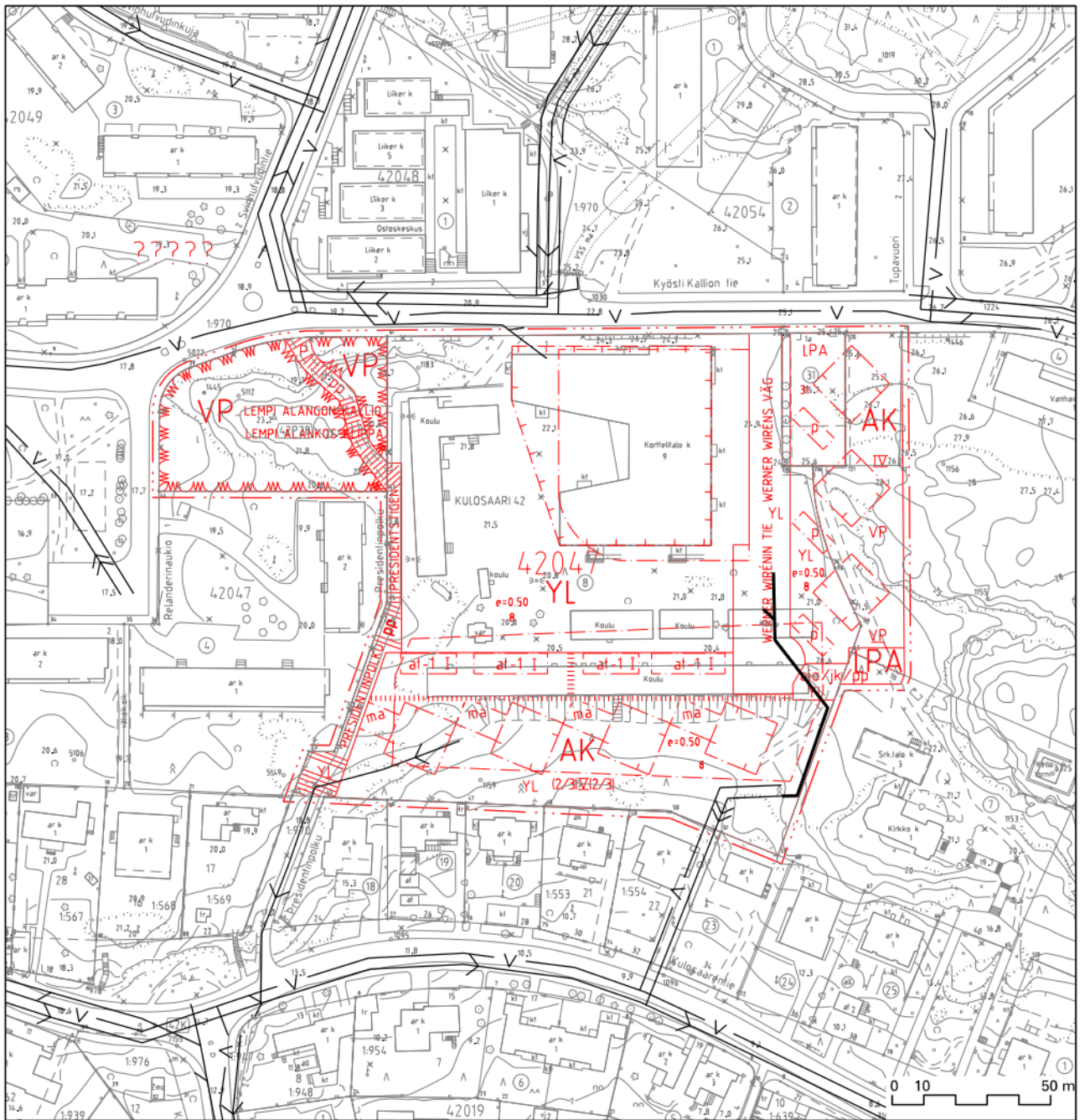
Tasokoordinaatisto / Plankoordinaatistystem: ETRS-GK25		Piir. n:o	K.osa
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000		Suhde	1:1000
Kulosaaren korttelitalon asemakaava Pelastusajokaavio		Korvaa/Korvattu	
		Ehd.	
		Hyy.	
Piirt.	Laat.	Tark.	Pvm.
MER	MER		08.05.2014
KSV / LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO			



Kulosaari korttelitalo Maaperä

1 : 2000

-  KALLIOPALJASTUMA
-  MAALAJIALUEEN RAJA
-  TÄYTEALUE, TÄYTEKERRROKSEN
PAKSUUS 1-3m
-  TÄYTEALUE KALLIOLLA
-  TÄYTEALUE, TÄYTEKERRROKSEN
PAKSUUS 1-3m



Kulosaari korttelitalo Vesihuolto

1 : 2000

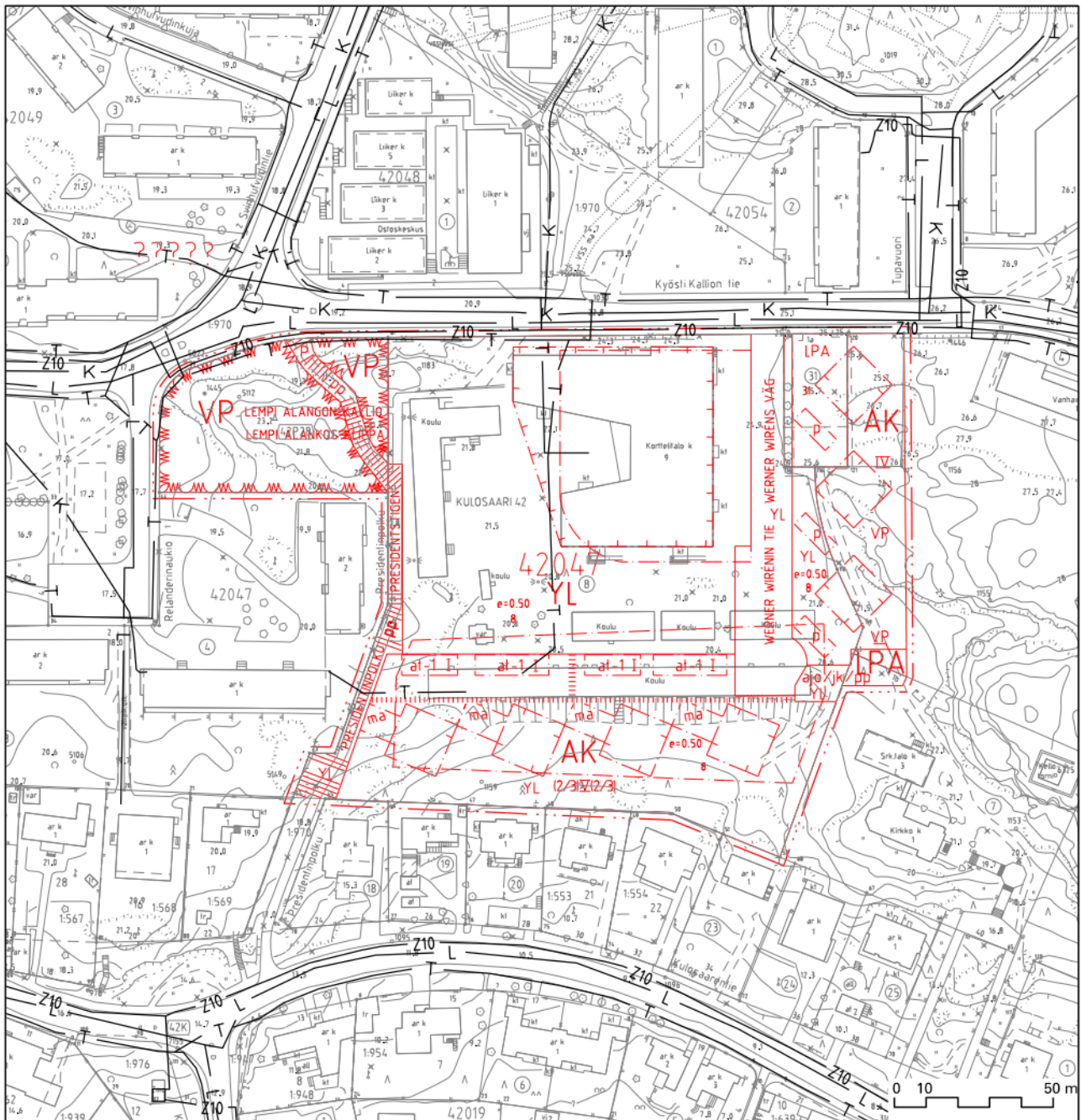
— V — NYKYINEN VESIJOHTO

— / — UUSI HULEVESIVIAMÄRI

— > — NYKYINEN JÄTEVESIVIAMÄRI

— \ — NYKYINEN HULEVESIVIAMÄRI

— >> — NYKYINEN SEKAVESIVIAMÄRI



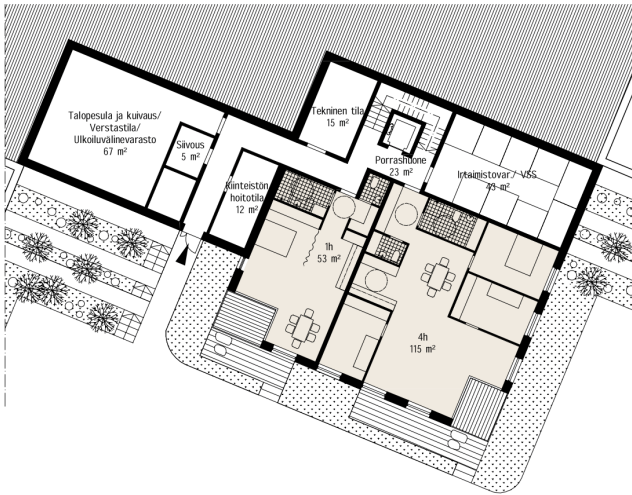
Kulosaari korttelitalo Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 2000

- NYKYINEN MUUNTAMO
- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI
- L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO
- K — NYKYINEN KAASUPUTKI
- Z10 — NYKYINEN 10 KV:n SÄHKÖMAAKAAPELI



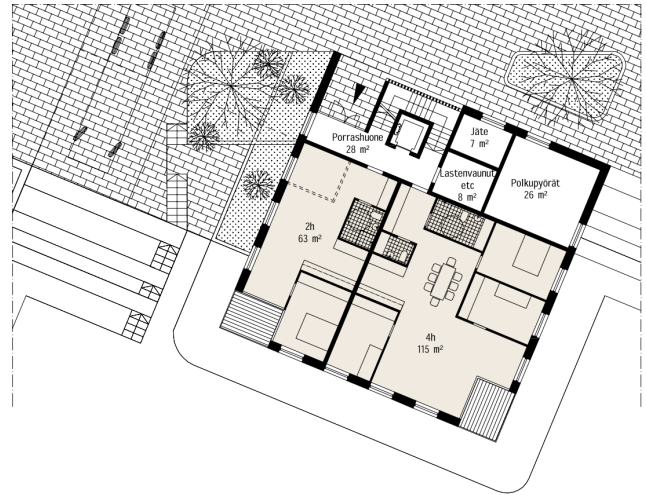




Kellari

197 k-m² (RAK 1: 134 k-m²)

Lisäksi rakennusten välinen kellarilaajennus 110 brm²
(poistettu yhteistilat sekä porrashuoneen 15m² ylittävä osuus)



1 krs

216 k-m²

(poistettu yhteistilat sekä porrashuoneen 15m² ylittävä osuus)
Taloyhtiön yhteistilat: (jäte, polkupyörät ja vaunuvarasto) 41 hum



2 krs

267 k-m²

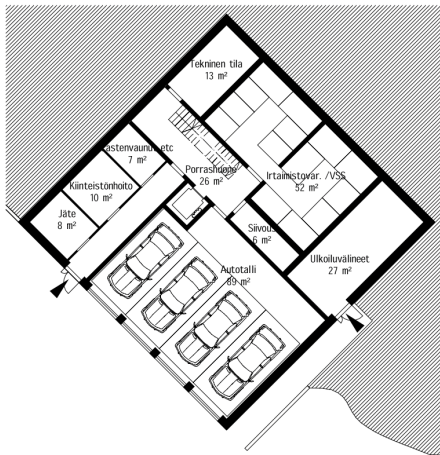
(poistettu porrashuoneen 15m² ylittävä osuus)



3 krs

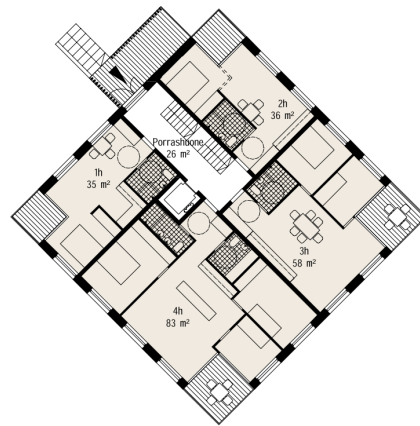
159 k-m² + talosauna 51 m²

(poistettu porrashuoneen 15m² ylittävä osuus)



Kellari

296 brm², josta yhteistilat 110 hu²



1-2 krs

247 k-m²

(poistettu porrashuoneen 15m² ylittävä osuus)



3 krs

247 k-m²

(poistettu porrashuoneen 15m² ylittävä osuus)



4 krs

242 k-m²

(poistettu porrashuoneen 15m² ylittävä osuus)



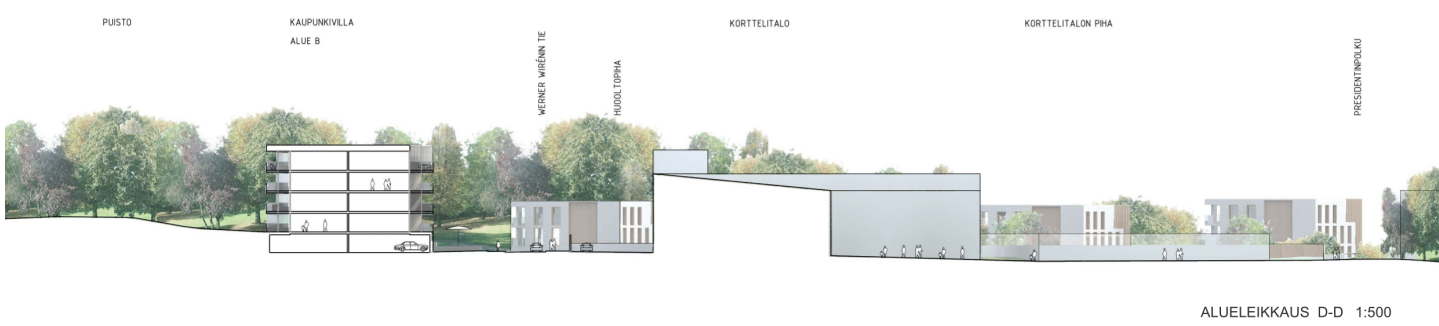


ALUELEIKKAUS A-A 1:500



ALUELEIKKAUS B-B 1:500





PUISTO

KIRKKO JA SEURAKUNTATALO

KAUPUNKIVILLA
ALUE A

WERNER WIRÉNIN TIE

PRESIDENTINPOLKU



ALUELEIKKAUS E-E 1:500





PES
ARK

