



12.5.2015

Akp/5

## 5

### Kaupunkisuunnittelulautakunnan tarkistettu esitys Kulosaaren korttelitalon tontin ympäristöineen asemakaavan muutokseksi (nro 12285) (a-asia)

HEL 2013-010540 T 10 03 03

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

#### Esitysehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 3.6.2014 päivätyn ja 12.5.2015 muutetun 42. kaupunginosan (Kulosaari) korttelin 42047 tonttien 8 ja 31 sekä tontin 7 osan ja puistoalueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12285 hyväksymistä ja etteivät tehdyt muistutukset, saapunut kirje ja annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin. Muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti esityslistan liitteestä ja kaavaselostuksesta.
- ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päättää antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kunnan perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.

#### Esittelijän perustelut

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 3.6.2014 lähettää 3.6.2014 päivätyn 42. kaupunginosan (Kulosaari) korttelin 42047 tonttien 8 ja 31 sekä tontin 7 osan ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksen kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Asemakaavan muutoksessa Kulosaaren korttelitalon tontti rajataan vastaamaan rakenteilla olevaa 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 6 410 kerrosneliötä (arviolta 150 asukasta). Nykyisen kaavan pysäköinti- ja kulkujärjestelyjä muutetaan. Uusi katuyhteys asuinkortteleihin ja viereiselle kirkkotontille sijoittuu korttelitalon tontin itäreunaan.



12.5.2015

Akp/5

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 8.8.–8.9.2014.

Ehdotuksesta on tehty kolme muistutusta. Ehdotuksesta saatiin Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, opetustoimen, pelastuslautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, Helsingin kaupunginmuseon, Helen Sähköverkko Oy:n ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunnot.

## Muistutukset

Muistutukset koskivat mm. kulttuuriympäristön ja nykyisten rakennusten turvallisuuden vaarantamista sillä perusteella, että esitetyt rakennukset ovat liian korkeita tai liian lähellä nykyisiä rakennuksia ja Kulosaaren kirkon tai huvilayhdyskunnan asema vaarantuu. Yleisten alueiden supistamista ei pidetty perusteltuna. Kaavaprosessin laillisuutta ja havainneaineiston todenmukaisuutta epäiltiin. Kaavan ei nähty täyttävän valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Kerroslukumerkinnän ristiriidasta selostuksessa ja kaavakartassa huomautettiin.

Muistutukset on otettu huomioon siten, että kerroslukumerkintä on korjattu kaavakartassa vastaamaan selostusta. Vastineessa todetaan, että kaava vastaa valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin hyvin, ei vaaranna valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, Kulosaaren kirkon tai huvilayhdyskunnan asemaa ja Helsingin kaupungin strategian mukaisesti kaupunki tiivistyy erityisesti kaavan mukaisilla raskaan raideliikenteen aseman seuduilla. Palveluverkkotarpeet tutkitaan hankekohtaisesti. Uudet rakennukset on sovitettu rinteeseen, kaava ei mahdollista rakentamista yli kerroslukumerkinnän, etäisyys uusiin rakennuksiin on selvästi pidempi kuin vanhojen rakennusten välinen ja kaavamuutoksen kohteena oleva alue on ennestäänkin ajantasa- asemakaavassa rakennettua.

## Kirje

Nähtävilläoloajan jälkeen, 5.5.2015 saapunut kaavaehdotusta koskeva kirje on liitteenä.

## Lausunnot

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausunnossa todetaan, että kaavamääräykset tukevat laadukkaan ympäristön tavoitetta ja esitetty ratkaisu vaikuttaa perustellulta. Lisäksi ELY-keskus kehottaa korjaamaan kaavakartan kerroslukumerkinnän (2/3) V (2/3) vastaamaan kaavaselostuksen ja kaavamääräysten merkintää (2/3) IV (2/3).



Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä toteaa, että LPA-alueelle tulee merkitä johtokuja yleistä hulevesiviemäriä varten tai vaihtoehtoisesti kaavaan tulee lisätä kaavamääräys, jonka mukaan alueelle saa rakentaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja.

Opetustoimen, pelastuslautakunnan, yleisten töiden lautakunnan ja Helsingin kaupunginmuseon lausunnot eivät aiheuta muutoksia kaava-aineistoon. Helen Sähköverkko Oy:llä, varhaiskasvatusvirastolla, Helsingin Energia -liikelaitoksella ja kiinteistövirastolla ei ole asemakaavaehdotuksesta huomautettavaa.

Lausunnot on otettu huomioon siten, että kaavakartan kerroslukumerkintä korjataan vastaamaan kaavaselostuksen ja kaavamääräysten merkintää (2/3) IV (2/3). Kaavaan lisätään määräys yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien johtojen sallimisesta LPA-alueella.

Kaavakartan kerrosala on muutettu uuden ohjeistuksen mukaiseksi niin, että porrashuoneet lasketaan kokonaisuudessaan kerrosalaan mukaan. Kaavan kokonaisvolyymi ei muutu.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät muistutuksista ja lausunnoista sekä niiden vastineet laajemmin.

#### Jatkotoimenpiteet

Kaavamuutos ei nosta tonttien rakennusoikeutta merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaisia neuvotteluja ei ole tarpeen käydä.

#### Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

#### Lisätiedot

Laura Hietakorpi, Arkkitehti, puhelin: 310 37047  
laura.hietakorpi(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12285 kartta, päivätty 3.6.2014, muutettu 12.5.2015
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12285 selostus, päivätty 3.6.2015, muutettu 12.5.2015
- 4 Havainnekuva, 3.6.2014
- 5 Tehdyt muutokset
- 6 Vuorovaikutusraportti 3.6.2014, täydennetty 12.5.2015
- 7 Mielipidekirjeen ja muistutuksen lähettäneet -luettelo
- 8 Muistutukset
- 9 Kirje



12.5.2015

Akp/5

---

10 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Ne muistutukset esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 5

Liite 6

## Tiedoksi

Kaupunginhallitus  
Kaupunginkanslia/Erroll, Hakola