HELSINGIN KAUPUNKI

ASEMAKAAVOITUS KAAVANRO 12487

KULOSAARENTIE 42 JA 44

42. kaupunginosa (Kulosaari)

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Hankenro 5344_1
HEL 2016-004915

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12487

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
42. kaupunginosan (Kulosaari)
korttelin 42021 tontteja 1 ja 10 sekä
katualuetta

Kaavan nimi:
Kulosaarentie 42 ja 44

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 6.2.2017
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Kannen kuva:
Valokuvaupotus uudisrakennuksista Kulosaarentie 42:n luoteiskulmasta etelään päin entisen pappilan suuntaan katsottuna.
(Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen oy)

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Kulosaaren kaupunginosassa valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009) luokitellun alueen pohjoisosassa.

Kulosaarentie 42 ja 44
KULOSAARI
BRÄNDÖ
Itäväylä
Kulosaaren puistotie
Kulosaarentie
Brändö parkväg
Rantatoivontie
Svinhufvudintie
Kyösti Kallion tie
Stahlbergintie
Brändövägen
Vanha kelkkamäki
Hertto-
niemenranta
Hertonäs strand
Tullisaarenselkä
Turholmsfjärden
Hitsaajankatu
Niittaajankatu
Paasivaarank
Salisensd
Bätsviksbaden
Kerttulinkt
Kaivolahdenkat
Kulosaaren-
niemi
Brändö-
udden
Pyyluoto
Järphällen
Pyysaari
Järpholmen
Hallain-
holma
Pyykivi
Järpstenen
Luonnon-
suojelualueet
Honkaluoto
Furuskär
Norppa
Vikaren
Kuutti
Sälkuten
Hylje
Sälen
Eugen
Schaumanin
puisto
Wihurin-
aukio
Valas
Valen
Lars Sonckin t
Armas Lindgrenin t
Bertel Jungin t
Risto Rytin tie
Vähänitintie
Kulosaari
Kortelitalo
Palvelutalo
Srk.talo
Kirkko
Naurissaaren
silta
Rovholms
bro
Naurissaari
Rovholmen
Axel Stahlen
puisto
Annikan-
laiturin
Annikan-
puisto
Killingholma
Killingholmen
Aino Ackté
huvila
Linanp.
Turholmsv.
Turholmsstr.
Kipparlahden
silmukka
Kipparlahdenranta
Kipparvuori
Kipparlahdenranta
Kipparlahdenranta
Kipparlahden puistotie
Kipparlahdenraitti
Laivalahdenkatu
Laivalahden puistotie
Laivalahdenranta
Laivalahti
Bäsvikan
Sorsavuorenkatu
Sorsavuoren
puisto
Sorsavuoren
Kaivolahden
Lekkips
Uimaranta
Kaivolahti
Brunnsviken
Killingholmansalmi
Killingholmanpolku
Killingholmanp.
Leonardinp.
Tullisaarenkatu
Tullisaarenranta
Silversundet
Mustikkamaansilta
Leposaaren
Vilan
Kappeli
Kulosaaren
hautausmaa
Leposaarent
Kulosaaren
Tennis-
keskus
Adjutantinp.
Kramerin-
lehto
Jul.
uksen
ps.
Marsalkantie
Kortelitie
Hopeasalmentie
Hopeasalmentie
Honkaluodontie
Honkaluodonsilta
Mustikkamaansilta
Tennis
Tennis
Tukkikoti
Koulu
Ukko-
Pekka
Pitkäniemen
Wilmo
Aulosen t
Kulosaarentie
Kulosaarenranta
Tupavuori
Svinhufvudinkt
Svinhufvudintie
Wernerin
Wiitie
Kyösinkt
Risto Rytin tie
R. Rytin
Kulosaarentie
Karl Lindahlin p.
Vähänitintie
Vähänitintie
Kipparlahden
silmukka
Hitsaajankatu
Niittaajankatu
Niittaajan-
puisto
Paasivaarankt
Koulu
Suolakivenkatu
Salisensd
Sucksenkt
Laivalahden puistotie
Sorsavuorenkatu
Kerttulinkt
Kaivolahdenkat
Kaivolahden
Bolg
Svetsa
Potter Wetterin t
Lauantaj
Kampp.
Kipparlahdenranta
Kipparlahti
Skepparviken
Constantin ranta
Simpukk.
Laivalahdensilta
Regnarsk.
Neitojen
Bäsvik
Bäsvikspolku
Kaivolahdenp.
Kaivolahdenp.
Kaivolahdenp.
Margaretanp.
Rouvasmäenp.
Kaivolahdenkuja
Kaivolahdenp.
Kaivolahdenp.
Kaivolahdenp.

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne:

Asemakaavoitus
Maria Isotupa, arkkitehti
Niko Latvakoski, suunnitteluavustaja

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu
Sakari Mentu, arkkitehti (rakennushistoria ja -suojelu)

Maankäytön yleissuunnittelu
Hanna Tuominen, diplomi-insinööri (teknistaloudellinen suunnittelu)

Liikenne- ja katusuunnittelu
Markus Ahtiainen, liikennesuunnittelija

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu
Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Tom Qvisen, projektipäällikkö
Jani Kuokkanen, projektipäällikkö

Rakennukset ja yleiset alueet

Rakennetun omaisuuden hallinta
Tarja Lehto, projektinjohtaja

Tilapalvelut
Heidi Autiosuo, myyntineuvottelija

Palvelut ja luvat

Rakennusvalvontapalvelut
Salla Mustonen, arkkitehti

Toimialan hallinto- ja tukipalvelut

Viestintäpalvelut
Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Kaupunginmuseo
Anne Salminen, tutkija

Hakijataho

Helsingin seurakuntayhtymä (Kulosaarentie 42)

Hankesuunnittelu

Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ 7
ASEMAKAAVAN KUVAUS 8
Tavoitteet 8
Mitoitus 9
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet 10
Liikenne ja pysäköinti 12
Palvelut 13
Esteettömyys 14
Luonnonympäristö 14
Suojelukohteet 16
Yhdyskuntatekninen huolto 18
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen 18
Ympäristöhäiriöt 19
Vaikutukset 19
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT 21
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET 23

LIITTEET

1 Seurantalomake
2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4/A3-koossa)
- Ote Yleiskaava 2002:sta
- Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta (kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
- Ote voimassa olevista asemakaavoista
- Kuvaliite suojelukohteista Kulosaarentie 42 ja 44

4 Viitesuunnitelma 6.2.2017 ”Kulosaarentie 42 ja 44 viitesuunnitelma huvilakokonaisuudesta vanhojen pihapiirien taustalle” (Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy)

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee Helsingin Kulosaaren (42. kaupunginosan) kaakkoisosassa sijaitsevia Kulosaaren entisen pappilan tonttia (Kulosaarentie 42) ja entisen paloaseman ja puhelinkeskuksen tonttia (Kulosaarentie 44). Kaava-alue sijaitsee Kulosaaren huvilakaupungissa, joka on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009).

Asemakaavan muutos mahdollistaa tonttien pohjoisosan täydennysrakentamisen pienimittakaavaisella asuinrakentamisella, muuttaa olemassa olevien rakennusten käyttötarkoituksen asumiseen, työtiloiksi ja lähipalveluille sekä turvaa sr-1 ja sr-2 -merkinnöillä olemassa olevien historiallisten rakennusten suojelun.

Kulosaaren täydennysrakentaminen on tullut ajankohtaiseksi Helsingin keskustan laajentuessa kohti itää. Kulosaarentie 42 ja 44 tonttien täydentäminen pienimittakaavaisella asuinrakentamisella on sovitettu ympäristön henkeen. Täydennysrakentamista on tarkasteltu pienimuotoisesti.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on turvata suojeluarvojen säilyminen käyttötarkoituksen muutoksella. Kaavamuutoksella muutetaan palvelurakennusten korttelialueet (YY ja YK) asumiseen, jolle saa sijoittaa työtiloja ja lähipalveluita (AO). Kaavamuutoksen yhteydessä on tutkittu täydennysrakentamista. Olemassa olevien rakennusten kerrosala on 611 k-m2. Alueelle on suunniteltu uutta asuntokerrosalaa 600 k-m2.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se tiivistää alueen jo olemassa olevaa rakennuskantaa, sekä muodostaa uuden rakennuskerrostuman tonttien pohjoisosaan.

Kulosaarentie 42 on Helsingin seurakuntayhtymän omistuksessa. Helsingin kaupunki omistaa Kulosaarentie 44:n. Asemakaavan muutos on tehty Helsingin seurakuntayhtymän ja Helsingin kaupungin aloitteesta. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tonttien täydennysrakentaminen pienimittakaavaisella asuinrakentamisella, parantaa kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten säilymisen edellytyksiä laajentamalla niiden käyttötarkoitus asumiseen, työtiloiksi ja lähipalvelulle. Sr-1 ja sr-2 -merkinnät takaavat olemassa olevien rakennusten suojelun.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että edistetään täydennysrakentamista ja uusien asuntojen laadukkaita toteutustapoja sekä vahvistetaan alueen tunnistettavaa identiteettiä, kaupunginosia kehitetään monipuolisina ja viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon (Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY 2009).

Kulosaaren huvilakaupunki (RKY 2009)

Viistoilmakuva nykytilanteesta

Kulosaarentie 42 luoteiskulmasta ent. pappilan suuntaan etelään

Kulosaarentie 44 kaakkoiskulmasta pohjoiseen

Mitoitus

Kaavaehdotuksen suunnittelualueen pinta-ala on **5 410 m²**.

Kulosaarentie 42 entisen pappilan kerrosala **390 k-m².**
Kulosaarentie 44 entisen paloaseman ja puhelinkeskuksen kokonaisuuden kerrosala on **221 k-m².** Koska olemassa olevat rakennukset suojellaan, kerrosaloja ei ole merkitty kaavaehdotukseen.

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa **600 k-m²**, jolloin kaikkien rakennusten kerrosala on yhteensä **1 211 k-m²** ja tehokkuus **e=0,316.**

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet
Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa oleva asemakaava nro 8630 vuodelta 1985. Korttelit on merkitty palvelurakennusten korttelialueiksi: YK (kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue) sekä YY (kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue). Alue on merkitty merkinnällä /s: ”Alue, jolla ympäristö säilytetään”. Rakennusoikeutta ei ole määritelty. Rakennusalat on merkitty olemassa olevien rakennusten mukaan.

Asemakaavallisen suojelun lisäksi suunnittelualue on arvotettu kuuluvaksi osaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009) ”Kulosaaren huvilakaupunki”. Kyseiset tontit kuuluvat Kulosaaren huvilayhdyskunnan alkuperäiseen kaava-alueeseen ja kokonaisuuteen. Myös ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue.

Lännessä entisen pappilan tontti Kulosaarentie 42 rajautuu Kulosaaren kirkon (vuodelta 1935 B. Jung) Kellotornirinteeseen, joka on määritelty aikakautensa arvoympäristöksi. Pohjoisessa alue rajautuu kirkon viereiseen puistoalueeseen (VP). Etelässä Kulosaarentien toisella puolella ovat Ribbinghofin rivitalot (1916–1917 A. Lindgren ja B. Liljeqvist), jotka ovat lajinsa varhaisimpia Suomessa. Kulosaarentie 44 rajautuu pohjoisessa Kyöstinkujan pienkerrostaloihin (A), jotka ovat n. 10 metriä korkeammalla kalliolla. Itäpuolella on rakentamaton asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL).

Kulosaarentie 42
Entinen pappila (Kulosaarentie 42) toimii jo nykyään asuntona sekä palveluyrittäjien tiloina. Pappila on alun perin rakennettu asuinhuvilaksi, ja vuonna 1921 Kulosaaren seurakunta vuokrasi kunnalta arkkitehti Robert Tikkasen suunnitteleman huvilan pappilaksi. 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. Bertel Jungin suunnitteleman Kulosaaren kirkon valmistuttua vuonna 1935 entisestä huvilakirkosta tehtiin seurakuntahuoneisto, joka toimi erilaisten kokoontumisten ja tapahtumien näyttämönä ja myös asuntona. Vuonna 1975 seurakuntatalon valmistuttua kirkon yhteyteen Kulosaarentie 42 kaksi ylintä kerrosta palvelivat asuinkäytössä, minkä lisäksi talossa edelleen toimi kirkkoherranvirasto.

Vuosikymmenten saatossa rakennuksessa on tehty joitakin ulkoasuunkin vaikuttaneita muutoksia, esimerkiksi rakennettu kattolyhtyjä vesikattoon, muutettu vesikaton katemateriaali tiilestä pelliksi ja slammattu julkisivut. Tehdyistä muutoksista huolimatta rakennus on säilyttänyt ominaispiirteensä hyvin ja rakennuksella on huomattava kulttuurihistoriallinen arvo osana Kulosaaren huvilayhdyskunnan ja seurakunnan historiaa.

Kulosaarentie 44
Kulosaaren entinen paloasema ja puhelinkeskus liittyvät 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 talleja ja ajomiesten pienet asunnot. Näiden välissä sijaitseva rakennus palveli puhelinkeskuksena 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 Kulosaaressa 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 nähdä vaikutteita barokin ajan arkkitehtuurista ja varsinkin entisen paloaseman kohdalla Kaukoidän puurakennuksista.

Rakennuksissa, erityisesti tontin luoteispuolen pitkässä rakennuksessa on vuosikymmenten varrella osittain uusittu rakennusosia ja tehty muutoksia, joista ei kuitenkaan löydy dokumentteja. Puhelinkeskuksena ja asuinkäytössä palvellut rakennus on ainakin pohjakerroksen osalta säilyttänyt pääasiallisen tilajakonsa. 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 kivimuureineen ovat poikkeuksellinen ja ainutlaatuinen kokonaisuus Kulosaaressa ja koko Helsingissä. Kaksi rakennusta on ollut asumiskäytössä ja kolmas talousrakennuksena.

Erillispientalojen korttelialue, jonka kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen arvo tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa työtiloja ja lähipalveluita (AO/s)

Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Olemassa olevat rakennukset on suojeltu sr-1 ja sr-2 -merkinnöillä. Myös Kulosaarentie 44:n pihapiiri on suojeltu s1-merkinnällä. Olemassa oleville rakennuksille sallitaan asuinkäyttö ja niihin saa sijoittaa työtiloja ja lähipalveluita.

Kolme kaksikerroksista, pohjakaavaltaan neliön muotoista noppamaista uudisrakennusta sijoittuu lähelle tontin pohjoisrajaa siten, että olemassa olevien huvilakaupungin aikaisten rakennusten ja uudisrakennusten väliin riittävästi tilaa. Huvila-aikakauden rakennukset säilyvät tonteilla ja katunäkymässä pääroolissa, ja uudisrakennusten arkkitehtuurin tulee olla vähäeleistä ja maltillista muodostaen levollisen taustan 1910- ja 1920-luvun arvokkaille rakennuksille.

Uudet ja olemassa olevat rakennukset muodostavat eheän kokonaisuuden. Kolmen uuden erillispientalon tulee ottaa huomioon historiallisten rakennusten mittakaava ja arkkitehtuuri. Uudisrakennukset on jäsennöity tonteille siten, ettei niille muodostu dominoivaa asemaa suhteessa nykyisiin rakennuksiin.

Rakennusten ulkoasun tulee olla sopusoinnussa olemassa olevien rakennusten arkkitehtuurin, mittakaavan, värityksen ja julkisivupintojen jäsentelyn suhteen. Julkisivuaukotuksen tulee olla hallittu. Julkisivussa ei saa olla parvekkeita. Kattomuodot tulee sovittaa entisen pappilan kattomuotoon. Aumakatto ja karkea vaaleaksi slammattu tiilipinta ovat parhaita lähtökohtia suunnittelulle. Uusien rakennusten kattojen korot ja harjakorkeudet tulee sovittaa olemassa olevien rakennusten korkeuteen siten, että ne ovat selkeästi niille alisteisia. Kerroskorkeus saa olla enintään 3 metriä.

Liikenne ja pysäköinti

Lähtökohdat

Kulosaaren katuverkko noudattelee saaren maaston muotoja. Kulosaarentien liikennemäärä on nykyisin noin 1 500 ajoneuvoa /vrk. Joukkoliikenteen reitistö Kulosaaressa on monipuolinen. Itäväylällä kulkee metro ja monta eri bussilinjaa. Metroasemalle on matkaa n. 600 m. Kulosaarentiellä liikennöivät linjat 16 ja 86N, eli joukkoliikennepalvelu on myös ajallisesti kattavaa. Bussipysäkki on Kulosaarentie 44 kohdalla.

Kulosaarentie muodostaa houkuttelevan yhteyden jalankululle ja pyöräilylle. Lisäksi Kulosaaren kirkon ohi kulkeva reitti Kellotornirinnettä pitkin on paikallisesti merkittävä jalankulkuyhteys alueen keskeisiin palveluihin (mm. koulu ja ostoskeskus).

Kaavaratkaisu

Molemmille tonteille ajetaan Kulosaarentieltä. Nykyinen ajoyhteys Kulosaarentie 44:n länsipuolella toimii rasitteena. Kulosaarentie 44:n itäpuolelle tulevan uuden ajoyhteyden kohdalla tulee valaisinpylvästä siirtää.

Pysäköinti on järjestetty tonteille. Pysäköintipaikat sijoittuvat maantasoon. Osa sijoitetaan pihalle maastomuodot huomioiden hienovaraisesti pengertäen ja/tai muurein rajaten. Mikäli pysäköintipaikka katetaan, tulee katon olla viherkatto.

Alueella noudatetaan pientalotonttien pysäköintiohjeistusta tietyin poikkeuksin. Autopaikkoja on seuraavasti:

Uudisrakennukset (600 k-m2) 6ap
Kulosaarentie 42 (390 k-m2) 3ap
Kulosaarentie 44 (221k-m2) 2ap
Yht. 11ap -> 1 ap / 110 k-m2

Pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeesta koskien auton tilapäistä säilyttämistä ja vieraspysäköintipaikoista poiketaan lievästi. Lievä poikkeaminen on seuraavista ohjeista: 1 ap / asunto auton tilapäistä säilyttämistä varten sekä autojen vieraspysäköintipaikkoja osoitetaan vähintään 1 ap / 1 000 k-m2.

1 ap / asunto auton tilapäistä säilyttämistä varten ei ole osoitettu tonteilta. Ohjeen mukaan autojen vieraspaikkoja ei tarvitse rakentaa tonteille, mikäli alueen kaduilta ja muilta yleisiltä alueilta on osoitettavissa riittävä määrä paikkoja. Vieraspysäköinti tapahtuu kadulla tai pysäköintiin osoitetuilla tontin ulkopuolisilla alueilla.

Pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeesta voidaan poiketa erityisten perusteluiden avulla. Perusteluna hieman lievemmälle autopaikkanormille ovat suojeltava kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö, mäkiseen tonttiin tehtävän tasaamisen haasteellisuus suojelurakennusten läheisyydessä, täydennysrakentaminen sekä tilan rajallisuus.

Palvelut

Lähtökohdat

Kulosaaressa on hyvät lähipalvelut. Lähin päivittäistavarakauppa on Kulosaaren ostoskeskuksessa n. 300 m päässä. Kulosaaressa

on sekä suomen- että ruotsinkielinen päiväkoti, ala-aste ja yläaste. Posti- ja pankkipalvelut, apteekki, valikoima muita kaupallisia palveluita sekä alueen terveysasema, kirjasto ja nuorisotalo sijaitsevat Herttoniemessä. Lisäksi Kulosaaren sillan toiselle puolelle keskustan suuntaan on rakentumassa kauppakeskus Redi.

Kaavaratkaisu

Kaava sallii olemassa oleviin rakennuksiin työtiloja ja lähipalveluita.

Esteettömyys

Kaavaratkaisu

Kaava-alueen maastossa, johon uudisrakennukset sijoittuvat, tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta. Kaava-alueella pätee pientalojen esteettömyys-, pelastus- ja poistumismääräykset. Kulkuyhteyttä tontin rajalta sekä autopaikalta maantasossa rakennetaan liikkumisesteiselle soveltuvaksi, jos se maaston muodon ja korkeuserot huomioon ottaen on mahdollista. Jos maaston muoto ja korkeuserot eivät mahdollista esteetöntä ratkaisua, liikkumisesteiselle soveltuvaa kulkuyhteyttä tontin rajalta tai autopaikalta asuntoon ei edellytetä. Päätavoitteena kuitenkin on kaikille mahdollinen kulku tontilla ja rakennuksiin.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaava-alue kuuluu Kulosaaren huvilakaupunkiin, joka on Museoviraston inventoinnissa sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY 2009) luetteloon. Huvilaympäristö, joka on rakentunut vuodesta 1907 hiljalleen 1940-luvulle saakka, on tiivistynyt sen jälkeen yksittäisillä uudisrakennuskohteilla. Kulosaaren entisen pappilan vierestä kulkee tärkeä kulku- ja näkymäakseli Kulosaaren kirkolta Eugen Schaumannin puiston kautta merelle.

Alueen alkuperäisen asemakaavallisen ratkaisun periaatteisiin kuului se, että julkiset rakennukset oli sijoitettu siten, että ne muodostivat maisemallisia kiintopisteitä. 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 asuinhuviloista oli alun perin

rakennettu tontin takaosaan puutarhan perälle ja tilanne on edelleen samankaltainen. Useimmiten yhdenperheen asunnoiksi suunnitellut huvilat ovat saaneet rinnalleen nuorempia huviloita.

Kaava-alue rajautuu lännessä Kulosaaren kirkolle johtavaan Kellotorninrinteeseen muureineen. Saaren korkeimmalla kohdalla on Kulosaaren kirkko ja kellotorni. Entisen pappilan pohjoisosassa on Kulosaaren kirkon viereinen ´VP´-alue. Maasto nousee pohjoiseen päin, ja Kulosaarentie 44 rajautuu luoteisosassa komeaan kallioon ja ylempänä rinteessä oviin Kyöstinkujan pienkerrostaloihin. Ympäristölle antaa leiman tienvarsien ja puistojen sekä kaava-alueen tonttien monipuolinen puusto ja rehevät istutukset.

Kaavaratkaisu

Alueen alkuperäisen asemakaavallisen ratkaisun maisemalliset kiintopisteet säilyvät uudisrakennusten sijoittuessa tonttien pohjoisosaan.

Koska maasto nousee pohjoiseen päin, kohoavat kaksikerroksiset uudisrakennukset väistämättä näkyviin Kulosaarentien katunäkymään, mutta uudisrakennukset eivät asetu huvilakaupungin akselinäkymään, joka alkaa Kluuvin rannalta ja Eugen Schaumanin puistosta ja nousee Ribbingshofin rivitalojen välistä kohti kirkonmäkeä ja kellotapulia.

Uudisrakennuspaikat eivät myöskään sijoitu kaava-alueen luoteisosassa sijaitsevan avokallion päälle, vaan avokallio jää pääosin tontin ulkopuolelle viheralueelle. Tontille jäävällä avokalliolla on merkintä ”säilytettävä kallio”.

Piha-alueiden ja ympäristön vehreän ja puutarhamaisen luonteen ja erilaisten ominaispiirteiden säilymistä turvaavat kaavamääräykset ”Säilytettävä mänty” ja ”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.”

Kulosaarentie 42:ssa kivimuurit ympäröivät rakennuksen ympärillä olevaa pihaa ja puutarhaa. Kulosaarentie 44:ssä puolestaan rakennukset ja niitä toisiinsa liittävät kivimuurit rajaavat väliinsä suojaisan pihapiirin. Tonttien kivimuurit ja muut rakenteet on merkitty niin ikään säilytettäviksi kaavamerkinnällä ” Alkuperäiset kivimuurit, aidat ja muut piharakenteet tulee säilyttää ja korjata entistäen.”

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Suunnittelualue sijaitsee Kulosaaren huvilakaupungissa, joka on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009).

Kulosaari on yksi maan vanhimmista puutarhakaupungeista, joka on suunniteltu 1900-luvun alun huvilakaupunkiperiaatteiden mukaisesti. Alueen rakennuskanta koostuu puu- ja kivihuviloista sekä alueen ytimessä sijaitsevasta puistoalueesta, jossa kohoavat näyttävinä Kulosaaren kasino ja rantahotelli.

Kluuvin miljöökokonaisuuteen kuuluvat Ribbinginhovi ja Kellotornirinne rajaavat kaava-aluetta, ja ne on määritelty aikakautensa arvoympäristöksi (HKR). Kohteet edustavat 1920–40-luvun puistosuunnittelua ja ne ovat historiallisesti, maisema-arkkitehtonisesti, kaupunkirakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja kaupunkirakenteellisesti harvinaisuudeltaan ja alkuperäisyydeltään arvokkaita. Vanha huvilakaupunki on keskittynyt saaren eteläisille ja itäisille ranta-alueille. Kulosaaren kirkko on vuodelta 1935 (B. Jung) ja Kulosaaren keskeiseen puistotilaan kasinopuistoon liittyy Kulosaaren Casino, alkuaan Brändö Pavillon, 1915 (A. Lindgren) ja Wihuri-yhtymän pääkonttori, alun perin Kulosaaren rantahotelli 1917 (L. Sonck).

Kulosaaren puutarhakaupungin ensimmäisen asemakaavan laati vuonna 1907 Kulosaarentie 44 kokonaisuudenkin suunnitellut arkkitehti Lars Sonck, joka myös itse asettui saarelle asumaan. Merellisen huvilakaupungin suunnitteluperiaatteisiin kuului maastomuotoja seuraileva tiestö ja väljä, avoin rakennustapa, jolla huvilayhdyskuntaa rakennettiin alkuvuosikymmenet. Tämän jälkeen huvilakaupungin tontteja on osittain rakennettu uudelleen ja osittain niitä on täydennetty.

Kulosaarentie 44 entisen paloaseman ja puhelinkeskuksen kokonaisuus on arkkitehtuuriltaan poikkeuksellinen ja edustava esimerkki arkkitehti Lars Sonckin puurakennusten tuotannossa. Huolimatta rakennuksissa tehdyistä muutoksista ja korjauksista voidaan rakennusten ominaispiirteiden arvioida säilyneen hyvänä.

Kulosaarentie 42 entisen pappilan rakennus on säilyttänyt ominaispiirteensä hyvin ja rakennuksella on siinä tehdyistä muutoksista huolimatta huomattava kulttuurihistoriallinen arvo osana Kulosaaren huvilayhdyskunnan ja seurakunnan historiaa.

Nykyisessä asemakaavassa 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 vahvistumista. Milloin rakennuksissa tai niiden lähiympäristössä on suoritettu toimenpiteitä näiden pyrkimysten vastaisesti, tulee myöhemmin tehdyt 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."

Kaavaratkaisu

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on määritelty nimenomaan rakennusten ja niiden ympäristön muodostamaksi arvokkaaksi kokonaisuudeksi. Tämän kokonaisuuden mahdollisimman hyvä vaaliminen täydennysrakentamisen puitteissa on keskeistä asemakaavan muutoksessa.

Asemakaavan muutoksen kokonaisuuden tehokkuusluvuksi muodostuu e=0,316, mikä on lähellä Kulosaaren huvilakaupungin asuintonteilla voimassa olevissa asemakaavoissa määriteltyä tehokkuuslukua e=0,3.

Kulosaaren huvilayhdyskunnan julkisten palvelujen ja seurakunnallisen elämän kannalta keskeisinä olleiden rakennusten voidaan todeta olevan kulttuurihistoriallisesti huomattavan arvokkaita. Tämä käy ilmi asemakaavan muutoksen suojelumääräyksissä.

Asemakaavamääräys sr-1 koskee Sonckin kokonaisuuden kolmea rakennusta "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."

Asemakaavamääräys sr-2 on entisen pappilan suojelumääräys: ”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.”

S-1-merkintä turvaa Kulosaarentie 44 pihamiljöön suojelun ”Alueella ovat sallittuja vain sellaiset toimenpiteet, jotka edistävät rakennusten ja niiden lähiympäristön säilymistä ja olennaisten piirteiden vahvistumista.”

Koska kaava-alue on RKY 2009 -alueella, ei suojelunäkökulmista johtuen käyttötarkoituksen muuttuessa tule vanhoilta rakenteilta vaatia tämän päivän energiatehokkuusmääräyksiä tai ääneneristävyyttä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä, ja uudisrakennukset nykyiseen verkostoon liitettävissä.

Kaavaratkaisu

Tulee huolehtia, että kiinteistön länsipuolella kirkolle menevä kaukolämpöjohto ei vaurioidu rakentamisvaiheessa.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maanpinnan korkeusasema alueella vaihtelee välillä noin +8,8 - +17,0. Maanpinta viettää pohjoisesta etelään päin. Alueen pohjoisosa on avokalliota. Maapeite paksunee etelään päin mentäessä. Maaperä on pääosin moreenia. Alueen rakennukset on perustettu kallion varaan. Alue on rakennettavuudeltaan hyvää.

Kaavaratkaisu

Uudet rakentamisalueet sijaitsevat alueen pohjoisosassa avokallioalueen välittömässä läheisyydessä. Rakennukset perustetaan murskearinan välityksellä kallionvaraan tai kantavan pohjamaan varaan. Rakentamiseen liittyy louhintatöitä. Niiden valmistelussa

tulee huomioida lähellä olevien rakennusten perustamistavat, jotta louhintatyöt eivät vaurioita ympäröiviä rakennuksia.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Alueella meluarvot alittavat vaaditun rajan.

Kaavaratkaisu

Meluarvot eivät vaadi toimenpiteitä.

Vaikutukset

Kaavahankkeen vaikutukset ovat vähäisiä nykyisten rakennusten käyttötarkoituksen muuttuessa. Uudisrakentamisen osuus on suhteellisen vähäinen.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaupungille kohdistuu tuloja rakennusoikeuden myynnistä sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttömaksuja. Kaavamuutoksesta aiheutuu maanomistajalle merkittävää hyötyä, joten tonttiyksikkö käy maanomistajan kanssa kaupunginhallituksen 9.6.2014 (685 §) tekemän päätöksen mukaiset neuvottelut. Kaavamuutosta ei tule viedä kaupunkiympäristölautakunnan käsiteltäväksi ennen kuin maankäyttösopimus on allekirjoitettu.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen tiivistää alueen olemassa olevaa rakennuskantaa ja sopeutuu ympäristöön. Uudisrakennukset muodostavat uuden rakennuskerrostuman kaava-alueen pohjoisosaan.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaava-alueen alkuperäiset rakennukset on sijoitettu alun perin korttelialueen kadun puoleiseen osaan korttelinalueen takaosan jäädessä rakentamattomaksi puutarhaksi tai viheralueeksi.

Kolme uudisrakennusta sijoittuvat lähelle korttelinalueen takarajaa niin, että olemassa olevien huvilakaupungin aikaisten rakennusten ja uudisrakennusten väliin jää riittävästi tilaa. Rakennusten sijoittelun ja maltillisen korttelitehokkuuden myötä puutarhakaupungille ominainen vehreys säilyy.

Kaava-alueen länsipuolella oleva Kellotornirinne ja pohjoispuolella oleva kirkon viereinen puistoalue (VP) säilyvät ennallaan. Kaava-alueen luoteiskulmassa oleva avokallio sijoittuu pääosin alueen ulkopuolelle viheralueelle. Kaava-alueella sijaitseva avokallion osa on merkitty säilytettäväksi, kuten myös keskeiset olemassa olevat männyt. Kaava-alueella olevat kivimuurit on merkitty suojeltaviksi. Pysäköintipaikoista ei muodosteta suuria kenttiä, vaan pysäköinti on sijoitettu mahdollisimman huomaamattomasti olemassa olevan rakentamisen lomaan ja maastoon sovittaen.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kulku uudelle tonteille tapahtuu sekä Kulosaarentie 44:n tontilla sijaitsevan liittymän kautta rasitteena että saman tontin kaakkoisnurkkaan esitetyn uuden liittymän kautta.

Uudisrakennusten myötä autopaikkojen tarve lisääntyy. Pysäköinti on järjestetty tonteille, ja ne toteutetaan pihapaikkoina.

Asemakaavamuutos luo edellytykset normaalin yhdyskuntateknisen huollon palveluiden järjestämiselle tontilla.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Koska kaava-alueen maasto nousee pohjoiseen päin, kohoavat kaksikerroksiset uudisrakennukset näkyviin Kulosaarentien katunäkymään. Huvila-aikakauden rakennukset säilyvät tonteilla ja katunäkymässä kuitenkin pääroolissa. Uudisrakennukset eivät asetu huvilakaupungin erääseen keskeisimpään akselinäkymään, joka alkaa Kluuvin rannalta ja Eugen Schaumanin puistosta ja nousee Ribbingshofin rivitalojen välistä kohti kirkonmäkeä ja kellotapulia.

Asemakaavan muutos pyrkii osaltaan turvaamaan kulttuurihistoriallisten rakennusten säilymisen sallimalla asuminen, työtilat ja lähipalvelut. Olemassa olevien rakennusten sr-merkinnöillä turvataan rakennusten suojelu.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kulosaarentie 42 ja 44 tonttien täydentäminen pienimittakaavaisella asuinrakentamisella on uudessa yleiskaavassa huvila-alueelle määritellyn kehityksen suuntainen. Kaavaehdotus mahdollistaa laadukkaan asuinympäristön.

Kaava luo edellytykset pelastusturvallisuuden sekä ympäristöterveellisyyden huomioonottamiselle jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisua koskee seuraava erityistavoite:

Alueiden käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Viranomaisten laatima valtakunnallinen inventointi ” Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009)” otetaan huomioon alueiden käytön suunnittelun lähtökohtina.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa (tullut kokonaisuudessaan voimaan 19.1.2007 lukuun ottamatta Malmin lentokentän aluetta) Kulosaaren alue on pientalovaltaista aluetta. Kluuvinlahden ympäristö on merkitty virkistysalueeksi. Vanhan Kulosaaren alue on luokiteltu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi. Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Helsingin vihersormet ovat yleiskaavatasolla määriteltyjä viheraluekokonaisuuksia, jotka korostavat kaupungin eri osien maisemallista identiteettiä. Kulosaari sijoittuu näistä suurimman ja keskeisimmän, Helsinkipuiston, keskelle.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue sijaitsee asuntovaltaiseksi alueeksi A4 merkityllä alueella. Asuntovaltaista aluetta A4 kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Alueen pintaalasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on esikaupunkien pienkallioaluetta, jossa kalliopinta syvyydellä 0-20 m maanpinnasta ja pintakallion esiintyminen syvyydellä 0-20 maanpinnasta. Kallioalueen soveltuvuus maanalaiseen rakentamiseen ja käyttötarkoitus tutkitaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 8630 (saanut lainvoiman 28.5.1985). Kaavassa korttelit on määritelty palvelurakennusten korttelialueiksi: YK ”kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue” sekä YY ”kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue”.

Molemmilla korttelialueilla 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 vahvistumista. Milloin rakennuksissa tai niiden lähiympäristössä on suoritettu toimenpiteitä näiden pyrkimysten vastaisesti, tulee myöhemmin tehdyt 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.”

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Kulosaarentie 42 on Helsingin seurakuntayhtymän omistuksessa. Kulosaarentie 44 on Helsingin kaupungin omistuksessa.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2016 Kulosaarentie 42:n tontin omistajan hakemuksesta ja tontin Kulosaarentie 44 osalta kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (Helsingin kaupunginmuseo)
- kaupunkiympäristötoimiala (ent. kiinteistöviraston tilakeskus, ent. kiinteistöviraston tonttiosasto, ent. rakennusvalvontavirasto, ent. rakennusvirasto, ent. ympäristökeskus)
- pelastuslaitos.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/ksv

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineistoa oli nähtävillä 6.2.- 3.3.2017 seuraavissa paikoissa:
- Kulttuurikeskus Stoan aulassa, Turunlinnantie 1
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat

Asukastilaisuus pidettiin kulttuurikeskus Stoassa Itä-Helsingin kaavapäivän yhteydessä tiistaina 7.2.2017 klo 15–19.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Kiinteistöviraston geotekninen osasto toteaa, että ympäröivät rakennukset tulee ottaa huomioon määriteltäessä louhinnalle tärinärajat. Kiinteistöviraston tilakeskus pitää tärkeänä uudisrakennusten riittävää etäisyyttä nykyisistä rakennuksista, jotta kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Se kiinnittää huomiota myös ajoneuvoliittymien, kulkureittien ja autopaikkojen linjauksiin ja sijoittamiseen. Kiinteistöviraston tonttiosasto toteaa, että maankäyttösopimusneuvotteluja on tarpeen käydä ennen kaavan hyväksymistä. Ympäristökeskus tuo esiin, että viheralueiden määrän vähentyessä suunnittelussa tulisi panostaa ympäristön kannalta myönteisiin

ratkaisuihin sekä esittää arvio Kulosaarentien liikenteestä aiheutuvista vaikutuksista. Helsingin kaupunginmuseo toteaa, että kaavaehdotuksen tehokkuusluku on lähellä Kulosaaren huvilakaupungin asuintonteilla määriteltyä tehokkuuslukua e=0,3, eikä sitä tule enempää nostaa. Huvila-aikakauden rakennusten tulee säilyä tonteilla ja katunäkymässä pääroolissa, ja kaavaehdotuksen määräysten tulee tätä edesauttaa. Paikoitusalueet tulee sijoittaa ympäristön vaalimisen näkökulma huomioiden. Keskeisiä tehtäviä ja tavoitteita kaavamuutoksessa ovat olemassa olevien rakennusten suojelun määrittäminen, kokonaisuuden vaaliminen ja alkuperäisten kaavallisten ratkaisujen ja rakennusten arkkitehtuurin ominaispiirteiden säilyminen tunnistettavina. Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, ettei käyttötarkoituksen muuttuessa vanhoilta rakenteilta vaadita tämän päivän energiatehokkuuksia tai ääneneristävyyttä.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä luonnosaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä sekä kaavamerkinnöin että kaavaselostuksessa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakentamisen sijaintiin, olemassa olevien rakennusten suojelutarpeeseen, rakentamisen vaikutuksiin kulttuurihistoriallisessa huvilamiljöössä, pelastusreitteihin ja esteettömyyteen sekä pysäköintiin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavaehdotusta on tehty hyvässä yhteistyössä Helsingin kaupunginmuseon kanssa, jonka kanssa myös kaavaehdotuksen suojelumääräykset on laadittu. Kaupunginmuseo on tarkastellut hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta ja kaavatyössä tämä on huomioitu selkeillä rakennusalueen rajauksilla sekä kerroskorkeuden, kattomuotojen ja – korkojen sekä julkisivumateriaalien määräyksillä. Vanhempaa palotarkastajaa on kuultu pelastusasioissa. Uudisrakennuksia koskevat pientalojen esteettömyyssäädökset.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Viranomaisneuvottelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) kanssa järjestettiin 15.2.2017.

Neuvottelussa ELYn edustaja totesi lähtökohtien olevan suojelun kannalta hyvät. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan RKY 2009-alueille tulevan uudisrakentamisen tulee noudattaa alueen historiallista kehitystä. Uudisrakentaminen voi erottua selkeästi omana kokonaisuutenaan, ja vanhan miljöön on hyvä säilyä omana kokonaisuutenaan. Todettiin, että kaupunginmuseo on mukana jatkosuunnittelussakin. Reitit asuinrakennuksille tarkentuvat uudessa tonttijaossa. Kaupunginmuseon edustaja kiitti hyvästä yhteistyöstä valmistelun aikana ja totesi, että mm. tonttitehokkuudesta ja autopaikoista on käyty paljon keskustelua ratkaisun kehittyessä koko ajan parempaan suuntaan. Arvokkaiden suojelurakennusten sisätiloja on tarpeen suojella kaavalla, ja yhteistyötä jatketaan asemakaavan muutoksen edetessä. Keskusteluun nousi Kulosaaren tyypilliset kaavamääräykset. Tonttikohtaisella suojelumerkinnällä /s ei varsinaisesti suojella rakennuksia rakennuskohtaisesti, eikä tehokkuuksiakaan usein määrätä. Pohdittiin, minkälaisen signaalin tämä kaavamuutos antaa tulevaisuuden mahdollisille hankkeille, joissa isoille tonteille halutaan täydentämistä. Kaupunginmuseo totesi, että nyt tehdyissä muutoksissa tehokkuus on pidetty tiukasti e=0,3:ssa, sillä alueen luonne halutaan pitää hallinnassa. ELY:n edustaja toi esiin, että voisi olla hyvä arvioida Kulosaaren huvila-alueen kaavan kokonaisuutta ja sen uudistustarvetta. Oltiin yhtä mieltä, että pihapiirin ainutlaatuisuudesta on pidettävä suunnittelussa kiinni, samoin luontoarvoista, kuten suojellusta kalliosta.

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- Liikenneliikelaitos (HKL)
- pelastuslaitos

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 17.11.2017
Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	**Täyttämispvm**	25.10.2017
Kaavan nimi	Kulosaarentie 42 ja 44		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	12487
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5410	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,5410

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,5410**	**100,0**	**600**	**0,11**	**0,0000**	**600**
A yhteensä	0,3881	71,7	600	0,15	0,3881	600
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,3691	
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1529	28,3			-0,0190	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,5410**	**100,0**	**600**	**0,11**	**0,0000**	**600**
A yhteensä	0,3881	71,7	600	0,15	0,3881	600
AO/s	0,3881	100,0	600	0,15	0,3881	600
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,3691	
YK/s					-0,1727	
YY/s					-0,1964	
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1529	28,3			-0,0190	
Kadut	0,1529	100,0			-0,0190	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

KULOSAARENTIE 42 JA 44 ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osoitteessa Kulosaarentie 42 ja 44 suunnitellaan tonttien täydennysrakentamista pienimittakaavaisella asuinrakentamisella, muutetaan olemassa olevien rakennusten käyttötarkoitus asumiseen ja/tai palveluille tietyin osin sekä määritellään rakennusten suojelutarve. Hankkeen lähtökohdista keskustellaan "Itämessujen" yhteydessä kulttuurikeskus Stoassa 7. helmikuuta 2017.

Suunnittelualue ja suunnittelun tavoitteita

Asemakaavan muutos koskee Kulosaaren pappilan tonttia Kulosaarentie 42 (kiinteistötunnus 091-042-0021-0001) ja Kulosaaren entisen paloaseman ja puhelinkeskuksen tonttia Kulosaarentie 44 (kiinteistötunnus 091-042-0021-0010).

Kaavaratkaisu edesauttaa Helsingin kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista:

- täydennysrakentamista edistetään
- alueen tunnistettavaa identiteettiä vahvistetaan

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa tonttien pohjoisosan täydennysrakentaminen pienimittakaavaisella asuinrakentamisella sekä muuttaa olemassa olevien rakennusten käyttötarkoitus asumiseen ja/tai palveluille tietyin osin.

Alue on merkitty nykyisessä asemakaavassa merkinnällä **/s**:llä: alue, jolla ympäristö säilytetään. Olemassa olevien rakennusten suojelutarve määritellään kaavatyön yhteydessä.

Osallistuminen ja aineistot

Kaavan valmistelija on tavattavissa kulttuurikeskus Stoassa "Itämessuilla" tiistaina 7.2.2017 klo 15–19.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineistoa on esillä 6.2.- 3.3.2017 seuraavissa paikoissa:

- Kulttuurikeskus Stoan aulassa, Turunlinnantie 1
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat

Aineistoon voi käydä tutustumassa myös kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturin asiakaspalvelussa (käyntiosoite Narinkka 2), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 3.3.2017.**

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisilta ja muilta asiantuntijoilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
  - Kulosaarelaiset ry - Brändöborna rf
  - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
  - Helen Oy
  - Helen Sähköverkko Oy
  - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
  - Museovirasto
  - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
  - kaupunginmuseo
  - kiinteistöviraston geotekninen osasto
  - kiinteistöviraston tilakeskus
  - kiinteistöviraston tonttiosasto
  - pelastuslaitos
  - rakennusvalvontavirasto
  - rakennusvirasto
  - ympäristökeskus

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, luontoon, maisemaan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Kulosaaren pappilan tontti Kulosaarentie 42 on Helsingin seurakuntayhtymän omistuksessa. Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen tontinomistajan kanssa käytävissä neuvotteluissa. Helsingin kaupunki omistaa Kulosaaren entisen paloaseman ja puhelinkeskuksen tontin Kulosaarentie 44. Asemakaavan muutokset ovat tulleet vireille tonttien omistajien hakemuksesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1985 tontit on merkitty Y-tonteiksi: YK/s (kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue) sekä YY/s (kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue). Alue on merkitty merkinnällä /s: alue, jolla ympäristö säilytetään.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty pientalovaltaiseksi alueeksi sekä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty A4-alueeksi, eli aluetta kehitetään pääasiassa asumisen puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata.

Suunnittelualue sijaitsee Kulosaaren huvilakaupungissa, joka on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009).

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa sekä ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia ja selvityksiä:

- Kulosaaren aluesuunnitelma 2016 - 2025 http://www.hel.fi/static/hkr/aluesuunnitelmat/kulosaarimustikkamaa/Kulosaaren_aluesuunnitelma_raportti_nettiversio.pdf
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, Museovirasto 2009 (RKY 2009) www.rky.fi
- Kulosaaren huvila-alue - lähtötiedot ja yleiskaavojen aluekohtaiset ohjeet ja suositukset. Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirasto, yleiskaavaosasto, julkaisu YB: 9/80

Kulosaarentie 42:ssa sijaitsee arkkitehti Robert Tikkasen suunnittelema huvila, jonka Kulosaaren seurakunta vuokrasi kunnalta vuonna 1921. Arkkitehti Armas Lindgren suunnitteli rakennukseen 50-paikkaisen kirkkosalin, sakaristo-kanslian ja kirkkovaltuuston istuntosalin. Huvilan yläkerrassa oli pappila. Nykyisin huvilan alakerrassa toimii "Hyvinvointihuvila", jossa järjestetään mm. kursseja ja seminaareja ja sitä voi vuokrata tapahtumiin.

Kulosaarentie 44:n tontilla sijaitsee Kulosaaren entisen palokunnan ja puhelinkeskuksen kolme rakennusta. Suunnittelijana toimi arkkitehti Lars Sonck, ja rakennukset valmistuivat vuonna 1915. Sittemmin kaksi rakennusta ovat olleet asuinkäytössä, ja yksi (entinen autotalli) lämmittämättömänä talousrakennuksena.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö
Maria Isotupa, arkkitehti, p. (09) 310 37303, maria.isotupa@hel.fi

Liikenne
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37088, markus.ahtiainen@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat
Peik Salonen, insinööri, p. (09) 310 37248, peik.salonen@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema
Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti p. (09) 310 37221, mervi.nicklen@hel.fi

Rakennussuojelu
Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217, sakari.mentu@hel.fi

Vuorovaikutus
Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, p. (09) 310 37403, juha-pekka.turunen@hel.fi

Kaupunkisuunnittelua voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkisuunnittelee, twitter.com/ksvhelsinki, www.youtube.com/helsinkisuunnittelee) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti).

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2016 tonttien omistajien hakemuksesta

OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 6.2.-3.3.2017. Kaavan valmistelija on tavattavissa 7.2.2017 kulttuurikeskus Stoassa
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/ksv ja Helsingin Uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä

Ehdotus

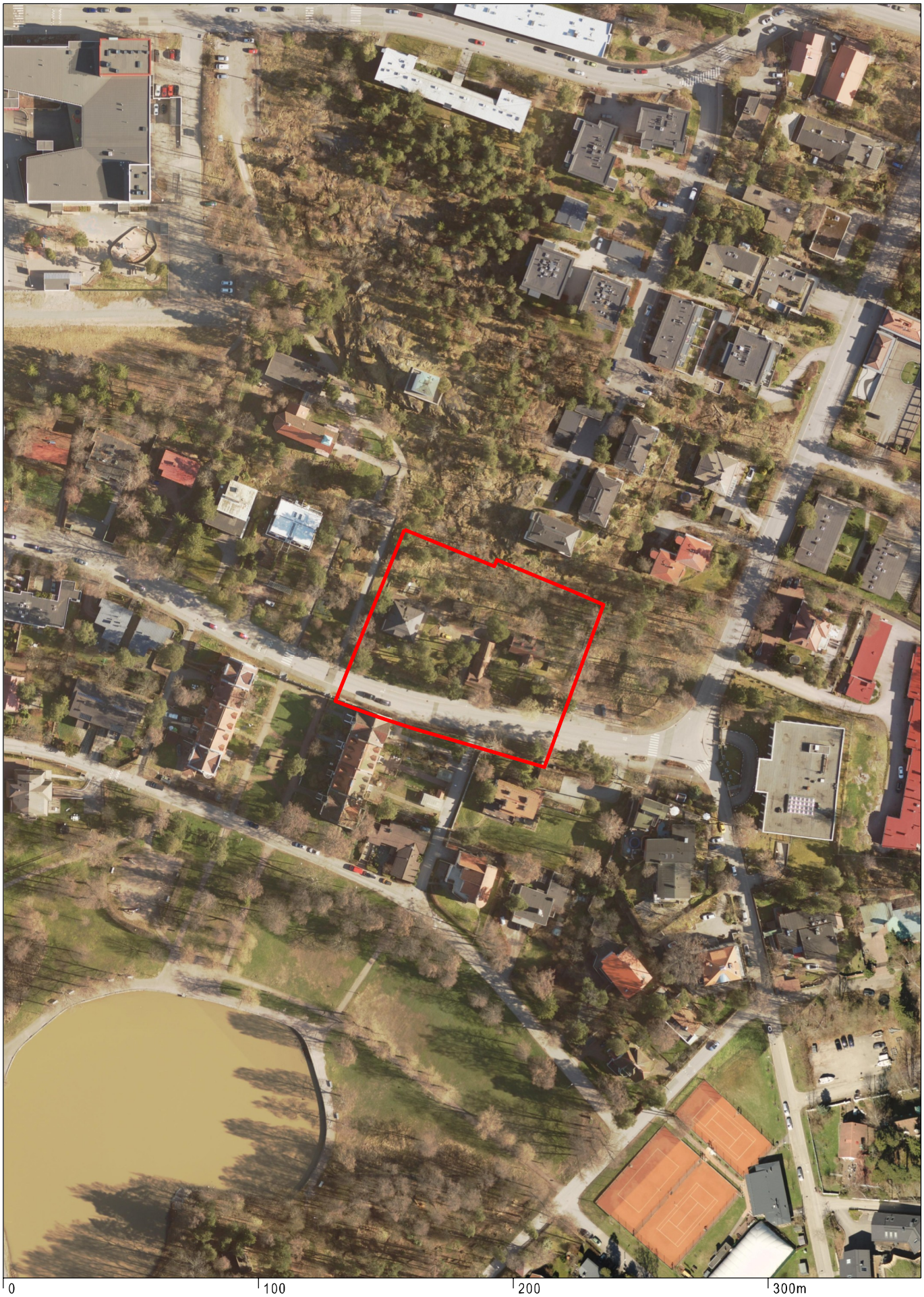
- kaavaehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle arviolta syksyllä 2017
- mielipiteisiin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
- kaavaehdotuksen nähtävilläolosta ilmoitetaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa, Metro-lehdessä, verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset sekä Helsingin kaupungin kirjaamon ilmoitustaululla
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- muistutukset ja lausunnot käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa

Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet julkisen nähtävilläolon aikana
- kaava tulee voimaan

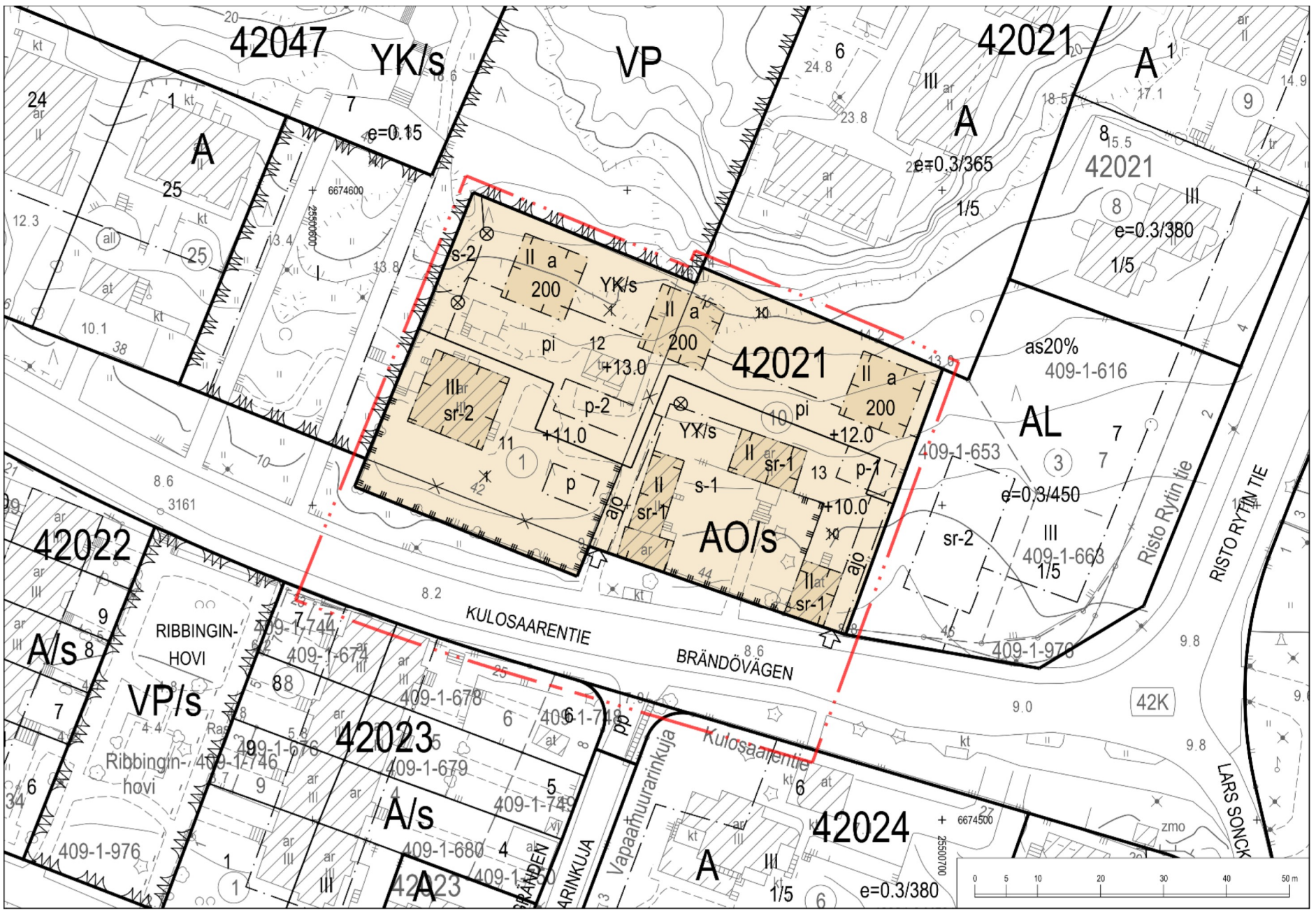
Sijaintikartta
Kulosaarentie 42 ja 44

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö



Ilmakuva
Kulosaarentie 42 ja 44

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö



Asemakaavakartta
Kulosaarentie 42 ja 44

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA - MÄÄRÄYKSET

AO/s — Erillispientalojen korttelialue, jonka kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen arvo tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa työtiloja ja lähipalveluita.

2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

42021 — Korttelin numero.

11 — Ohjeellisen tontin numero.

KULOSAAR — Kadun nimi.

200 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Katu.

Rakennusala.

a — Rakennusala, jolla sijaitsevan asuinrakennuksen ulkoasun tulee olla sopusoinnussa olemassa olevien rakennusten arkkitehtuurin, mittakaavan, värityksen ja julkisivupintojen jäsentelyn suhteen. Julkisivuaukotuksen tulee olla hallittu. Julkisivussa ei saa olla parvekkeita. Kattomuodot tulee sovittaa entisen pappilan kattomuotoon. Aumakatto ja karkea vaaleaksi slammattu tiilipinta ovat parhaita lähtökohtia suunnittelulle. Uusien rakennusten kattojen korot ja harjakorkeudet tulee sovitettaa olemassa olevien rakennusten korkeuteen siten, että ne ovat selkeästi niille alisteisia. Kerroskorkeus saa olla enintään 3 metriä.

+ 11.0 — Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

p — Pysäköintipaikka.

p-1 — Pysäköintipaikka, joka sijoitetaan maastomuodot huomioiden hienovaraisesti pengertäen ja/tai muurein rajaten.

p-2 — Pysäköintipaikka, joka tulee rakentaa maastomuodot huomioiden hienovaraisesti pengertäen ja/tai muurein rajaten. Mikäli pysäköintipaikka katetaan, tulee katon olla viherkatto.

ajo — Ajoyhteys, jonka kautta ajo toiselle tontille on sallittu.

⊗ — Säilytettävä puu.

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Suojeltava kivimuuri.

pi — Sijainniltaan likimääräinen oleskelupiha. Pihan pintamateriaaleina tulee suosia nurmi-, kivituhka- ja sorapintaa. Pienillä alueilla voi käyttää luonnonkiveä.

RAKENNUS- JA YMPÄRISTÖSUOJELU

Kaava-alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Kulosaaren huvila-alue).

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.

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.

s-1 — Alueella ovat sallittuja vain sellaiset toimenpiteet, jotka edistävät rakennusten ja niiden lähiympäristön säilymistä ja olennaisten piirteiden vahvistumista.

s-2 — Säilytettävä kallio.

PIHA-ALUEET

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 entistäen.

Alueella rakennettaessa syntyvää louhekiveä tulee ensisijaisesti käyttää tonteilla esim. kivimuureissa, maastonmuotoilussa tai kiveyksissä.

Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, oleskeluun tai pysäköintiin, on istutettava alueelle luonteenomaisella tavalla.

Asemakaava-alueen tonttien piha-alueet tulee säilyttää ilmeeltään yhtenäisenä eikä niitä saa jakaa osiin.

AUTOPAIKKOJEN MÄÄRÄT OVAT:

- 1 ap / asunto (uudisrakennukset).

- 1 ap / 110 k-m2 (olemassa olevat rakennukset).

MUUTA

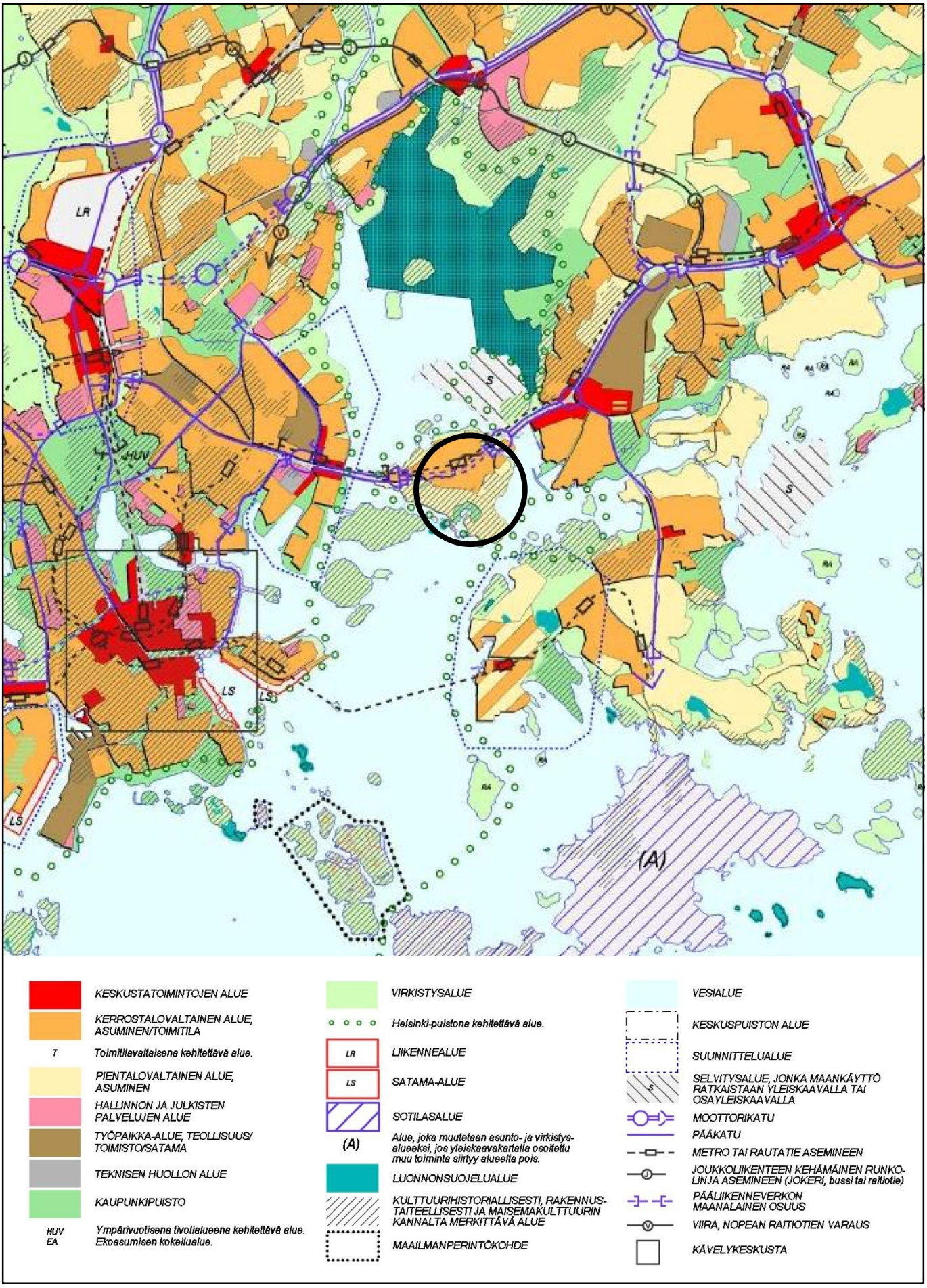
Louhintatöiden valmistelussa tulee huomioida lähellä olevien rakennusten perustamistavat, jotta louhintatyöt eivät vaurioita ympäröiviä rakennuksia.

Tonteille ei saa rakentaa erillisiä piharakennuksia.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueelle laadittava erillinen tonttijako.

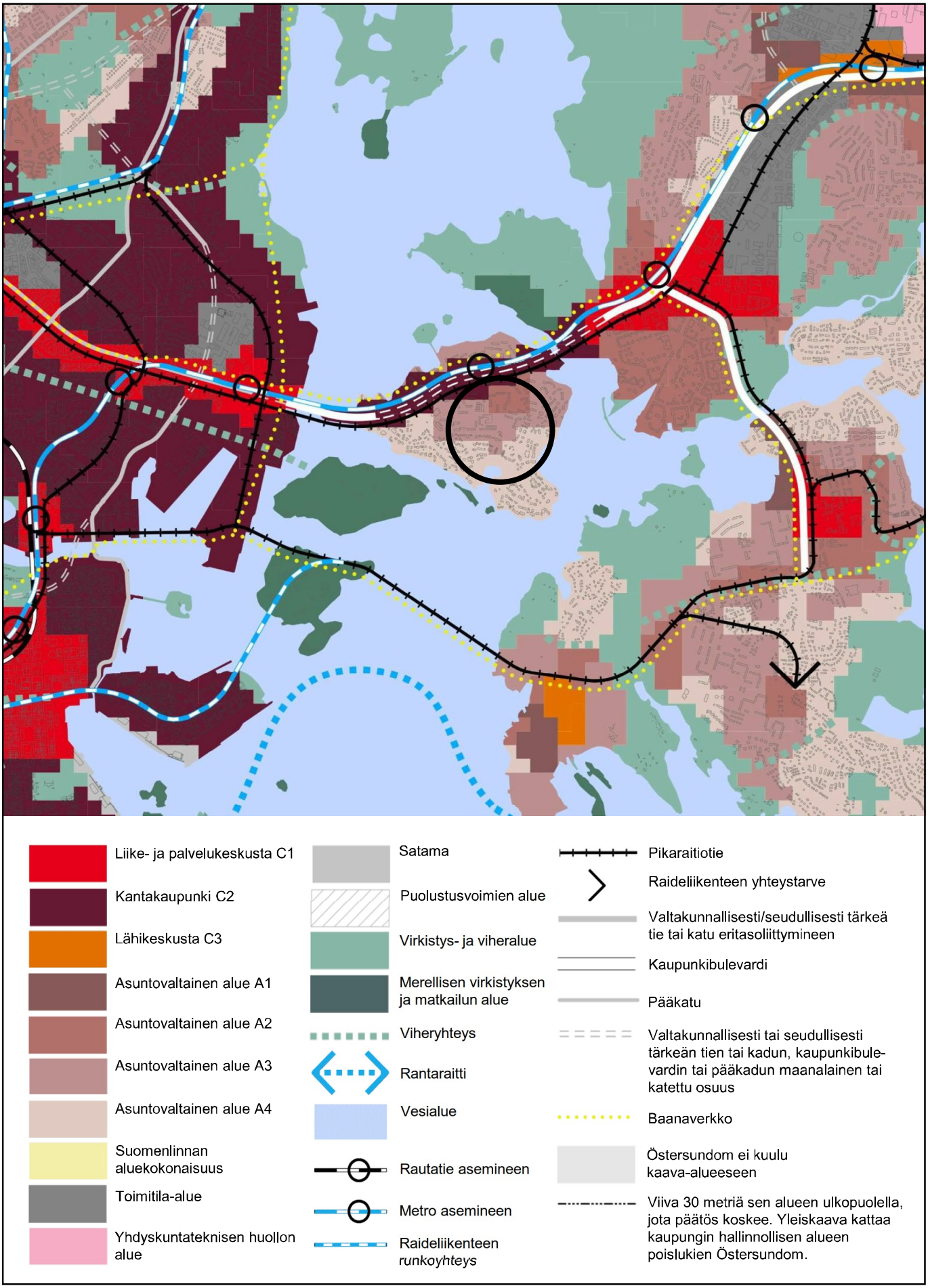
Asemakaavakartta
Kulosaarentie 42 ja 44

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö



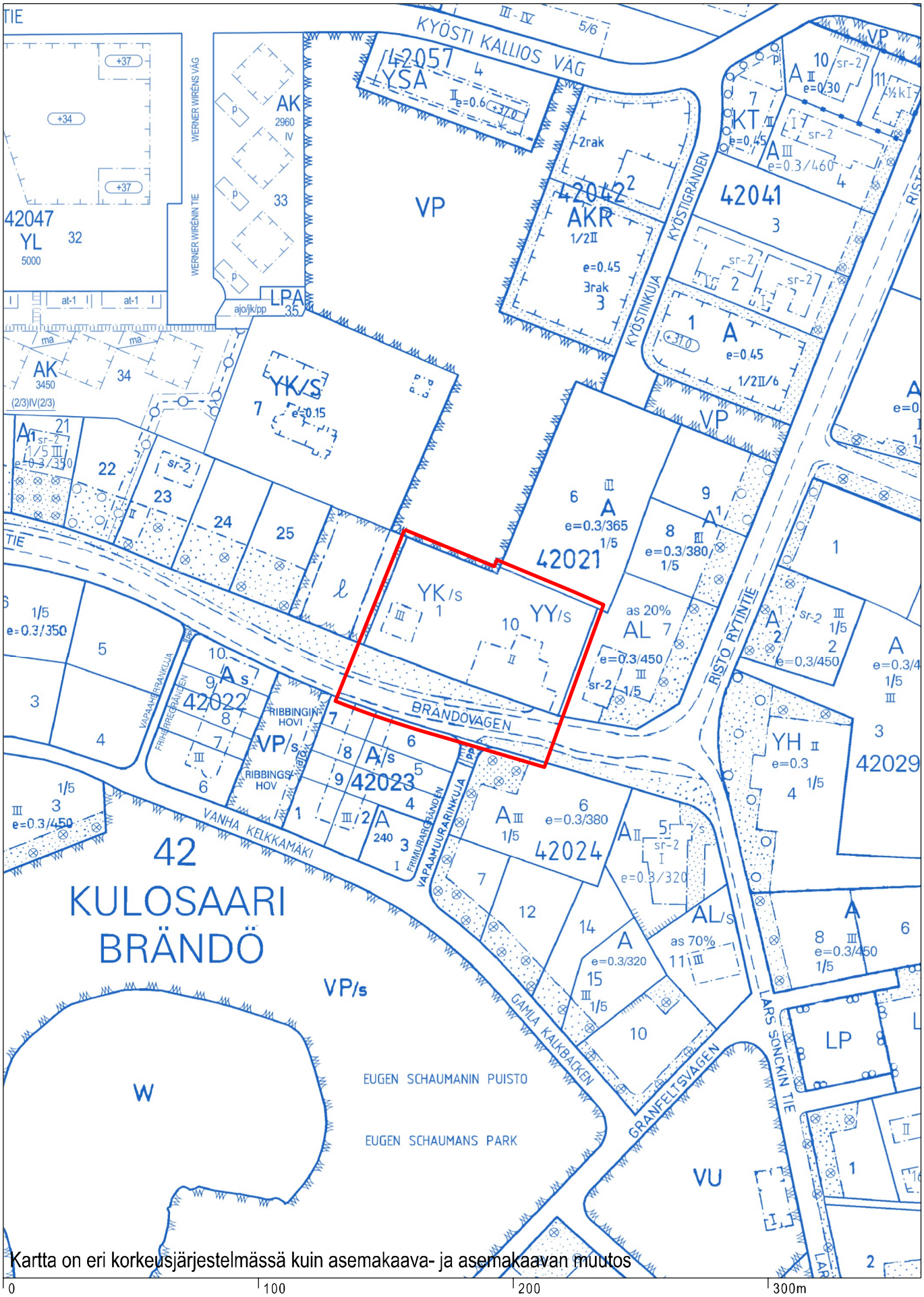
Ote Yleiskaava 2002:sta
Kulosaarentie 42 ja 44

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö



Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta
(kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
Kulosaarentie 42 ja 44

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö



Ote voimassa olevista asemakaavoista
Kulosaarentie 42 ja 44

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö

Kuvaliite Kulosaarentie 42 ja 44
Hankenro 5344_1 HEL 2016-004915 Asemakaavakartta 12487
28.11.2017
Valokuvia kaava-alueelta

<u>Kuvat uudisrakennusten sijaintipaikoista</u>

Näkymä Kulosaarentie 42:n luoteisnurkasta etelään entisen pappilan suuntaan.

Näkymä Kulosaarentie 44:n kaakkoisnurkasta pohjoiseen.

Yleisnäkymiä

Kulosaarentie. Vasemmalla Ribbingshofin rivitaloja. Oikealla Kulosaarentien 44:n entinen talli- ja ajomiesten asuntorakennus.

Näkymä Kulosaarentie 42:n luoteiskulmalta avokalliolta kaakkoon Kulosaarentie 44:n suuntaan.

Näkymä Kellotornirinteeltä alas Kulosaarentie 42:n eli entisen pappilan suuntaan.

Näkymä Kellotornirinnettä ylös pohjoiseen Kulosaaren kirkon tornin suuntaan.

Kulosaarentie 42

Näkymä Kulosaarentie 42:n lounaisnurkasta Kellotornirinteelle. Entinen pappila oikealla.

Näkymä tontin itäpuolelta länteen päin Kulosaarentie 42:n pihalle.

Kulosaarentie 44

Sisäänajo tontille. Oikealla entinen talli- ja ajomiesten asuntorakennus.

Palokunnan entinen kalustovaja Kulosaarentieltä katsottuna.

Näkymä tontin itäpuolelta länteen päin pihalle.

Näkymä Kulosaarentieltä katsottuna. Vasemmalla entinen talli- ja ajomiesten asunto-rakennus. Oikealla entinen puhelinkeskus ja AB Brändö Villastadin työnjohtajan asunto.

Näkymä Kulosaarentieltä länteen katsottuna. Etualalla palokunnan entinen kalustovaja. Taaempana oikealla entinen puhelinkeskus ja AB Brändö Villastadin työnjohtajan asunto.

L U O N N O S

KULOSAARENTIE 42 & 44

Viitesuunnitelma huvilakokonaisuudesta vanhojen pihapiirien taustalle

Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy
6.2.2017

Kohteen sijainti

L U O N N O S

Kulosaarentie 42 ja 44

KULOSAARI
BRÄNDÖ
Itäväylä
Kulosaarentie
Kulosaaren puistotie
Leposaarentie
Brändö parkväg
Brändövägen
Rantatöyry
Naurissaaren silta
Rovholms bro
Naurissaari
Rovholmen
Kipparlahdensilmukka
Kipparlahden-kuja
Kipparlahdenranta
Kipparlahti
Skepparviken
Hertto-niemenranta
Hertonäs strand
Tullisaarenselkä
Turholmsfjärden
Silversundet
Laivalahti
Båtsviken
Killingholmansalmi
Kaivolahti
Brunnsviken
Hitsaajankatu
Niittaajankatu
Paasivaarankatu
Suolakivenkatu
Laivalahdenkaari
Sorsavuorenkaari
Kerttulinkj
Kaivolahden
Saltstensg
Laivalahden puistotie
Sorsavuoren puisto
Annikanlaituri
Annikanpuisto
Ulimaranta
Leikkips
Kulosaari
Koulu
Tukikoti
Tennis-keskus
Kyösti Kallion tie
Stählbergintie
Marsalkantie
Bertel Jungintie
Vähäniityntie
Risto Rytin tie
Lars Sonckintie
Armas Lindgrenintie
Bomansonintie
Vanha mäkikelkkamäki
Hopeasalmentie
Honkaluoto
Furuskär
Honkaluodonsilta
Mustikkamaansilta
Norppa
Vikaren
Kuutti
Sälkuten
Luonnon-suojelualueet
Valas
Valen
Wihurin-aukio
Eugen Schaumanin puisto
Hylje
Sälen
Kulosaaren-niemi
Brändö-udden
Pyysaari
Järpholmen
Pyyluoto
Järphällen
Hallain-holma
Pyykivi
Järpstenen
Tullisaa-renlahti
Aino Ackténhuvila
Linanp
Killingholman polku
Tuurholmanp
Turholmsst
Leonardinp
Emilienp
Adolf Virginin
Axel Ståhlen puisto
Karl Lindahlin p
Tupavuori
Tupa-saarent
Svinhufvudintie
Svinhufvudinkj
Ukko-Pekan portaat
Ukko-P.p.
Palvelu-talo
Srk.talo
Kirkko
Kortelitalo
Werner W. tie
Presidentintie
Relande-maukko
Kramerin-lehto
Juliuksen ps
Koira-ps
Koulu
Tennis
Kipparlahden-ranta
Amiraali
Cronstedtin ranta
Laivalah.silta
Simpukk
Suolakivenkj
Suolakivenraitti
Kipparlahdenraitti
Paasivaaranp
Liikuntaps
Niittaajan-puisto
Kipparvuori
Kannup
Sorsavuoren puisto
Kanisterip
Marga-reetanp
Rouvienpolku
Sisselenkj
Sisselenp
Wetterlinp
Laivalah.portti
Petter Wetterint
Paasivaarank
Reginankj
Neitojen-ranta
Benkilankj
Killingholmankj
Fröknarankj
Agnesnäs stig
Kaivolahdenp
Frivarnäs stig
Kaivolahden kuja
Kaivolahdenp
Sorsavuoren-polku
Suodatinp
Suojamuurinp
Sorsavuoren-tehtn
Sorsavuoren-ranta
Kipparlahdenranta
Kipparlahdenkuja
Kipparlahdenkuja 4
Naurisalmi
Rovholmssundet
Naurisalmi
Rovholmsviken
Brunnsviken
Killingholmssjön
Ylisk
Upp
Leposaari
Vilan
Kappeli
Kulosaaren hautausmaa
Wainönkj
Aaltosen t
Purjehtijankj
Adjutantinp
Koulu
Koulu
Kouluk.
Juliuksen ps
Vuorineuvok.t
Soutinp
Skj
Marsalkanp
Hopeasalmenranta
Kiemelinkj
Honkaluodonrn
Schytt
Bergs t
Kallio-kaivo-n
Vapaaherr-kj
Vapaamuur-kj
Kärkikallionkj
Sjöströmint
Tennis
Gran-feltin-
Hylje
Sälen
Wihurin-aukio
H.p.
Valas
Valen
Honkaluo-donsilta
Eugen Schaumanin puisto
Khavi
Gloet
Mustikka-maansilta
Silversundet
Kulosaaren-niemi
Brändö-udden
Pyyluoto
Järphällen
Pyysaari
Järpholmen
Hallain-holma
Pyykivi
Järpstenen
Tullisaa-renlahti
Aino Ackténhuvila
Linanp
Emilienp
Leonardinp
Adolf Virginin
Turholmsst
Tuurholmanp
Killingholman polku
Kipparlahti
Skepparviken
Rovholmsviken
Naurisalmi
Rovholmsviken
Laivalahti
Båtsviken
Kaivolahti
Brunnsviken
Killingholmansalmi
Killingholmssjön
Tullisaarenselkä
Turholmsfjärden
Silversundet
Hertto-niemenranta
Hertonäs strand
Itäväylä
Kulosaarentie
Kulosaaren puistotie
Leposaarentie
Brändö parkväg
Brändövägen
Rantatöyry
Naurissaaren silta
Rovholms bro
Naurissaari
Rovholmen
Kipparlahdensilmukka
Hitsaajankatu
Niittaajankatu
Paasivaarankatu
Suolakivenkatu
Laivalahdenkaari
Sorsavuorenkaari
Kerttulinkj
Kaivolahden
Saltstensg
Laivalahden puistotie
Sorsavuoren puisto
Annikanlaituri
Annikanpuisto
Ulimaranta
Leikkips
Kulosaari
Koulu
Tukikoti
Tennis-keskus
Kyösti Kallion tie
Stählbergintie
Marsalkantie
Bertel Jungintie
Vähäniityntie
Risto Rytin tie
Lars Sonckintie
Armas Lindgrenintie
Bomansonintie
Vanha mäkikelkkamäki
Hopeasalmentie
Honkaluoto
Furuskär
Honkaluodonsilta
Mustikkamaansilta
Norppa
Vikaren
Kuutti
Sälkuten
Luonnon-suojelualueet
Valas
Valen
Wihurin-aukio
Eugen Schaumanin puisto
Hylje
Sälen
Kulosaaren-niemi
Brändö-udden
Pyysaari
Järpholmen
Pyyluoto
Järphällen
Hallain-holma
Pyykivi
Järpstenen
Tullisaa-renlahti
Aino Ackténhuvila
Linanp
Killingholman polku
Tuurholmanp
Turholmsst
Axel Ståhlen puisto
Karl Lindahlin p
Tupavuori
Tupa-saarent
Svinhufvudintie
Svinhufvudinkj
Ukko-Pekan portaat
Ukko-P.p.
Palvelu-talo
Srk.talo
Kirkko
Kortelitalo
Werner W. tie
Presidentintie
Relande-maukko
Kramerin-lehto
Juliuksen ps
Koira-ps
Koulu
Tennis
Kipparlahdenranta
Kipparlahdenkuja
Kipparlahdenkuja 4
Amiraali
Cronstedtin ranta
Laivalah.silta
Simpukk
Suolakivenkj
Suolakivenraitti
Kipparlahdenraitti
Paasivaaranp
Liikuntaps
Niittaajan-puisto
Kipparvuori
Kannup
Sorsavuoren puisto
Kanisterip
Marga-reetanp
Rouvienpolku
Sisselenkj
Sisselenp
Wetterlinp
Laivalah.portti
Petter Wetterint
Paasivaarank
Reginankj
Neitojen-ranta
Benkilankj
Killingholmankj
Fröknarankj
Agnesnäs stig
Kaivolahdenp
Frivarnäs stig
Kaivolahden kuja
Kaivolahdenp
Sorsavuoren-polku
Suodatinp
Suojamuurinp
Sorsavuoren-tehtn
Sorsavuoren-ranta
Kipparlahdenranta
Kipparlahdenkuja
Naurisalmi
Rovholmssundet
Naurisalmi
Rovholmsviken
Brunnsviken
Killingholmssjön
Ylisk
Upp
Leposaari
Vilan
Kappeli
Kulosaaren hautausmaa
Wainönkj
Aaltosen t
Purjehtijankj
Adjutantinp
Koulu
Koulu
Kouluk.
Juliuksen ps
Vuorineuvok.t
Soutinp
Skj
Marsalkanp
Hopeasalmenranta
Kiemelinkj
Honkaluodonrn
Schytt
Bergs t
Kallio-kaivo-n
Vapaaherr-kj
Vapaamuur-kj
Kärkikallionkj
Sjöströmint
Tennis
Gran-feltin-
Hylje
Sälen
Wihurin-aukio
H.p.
Valas
Valen
Honkaluo-donsilta
Eugen Schaumanin puisto
Khavi
Gloet
Mustikka-maansilta
Silversundet
Kulosaaren-niemi
Brändö-udden
Pyyluoto
Järphällen
Pyysaari
Järpholmen
Hallain-holma
Pyykivi
Järpstenen
Tullisaa-renlahti
Aino Ackténhuvila
Linanp
Emilienp
Leonardinp
Adolf Virginin
Turholmsst
Tuurholmanp
Killingholman polku
Kipparlahti
Skepparviken
Rovholmsviken
Naurisalmi
Rovholmsviken
Laivalahti
Båtsviken
Kaivolahti
Brunnsviken
Killingholmansalmi
Killingholmssjön
Tullisaarenselkä
Turholmsfjärden
Silversundet
Hertto-niemenranta
Hertonäs strand
Itäväylä
Kulosaarentie
Kulosaaren puistotie
Leposaarentie
Brändö parkväg
Brändövägen
Rantatöyry
Naurissaaren silta
Rovholms bro
Naurissaari
Rovholmen
Kipparlahdensilmukka
Hitsaajankatu
Niittaajankatu
Paasivaarankatu
Suolakivenkatu
Laivalahdenkaari
Sorsavuorenkaari
Kerttulinkj
Kaivolahden
Saltstensg
Laivalahden puistotie
Sorsavuoren puisto
Annikanlaituri
Annikanpuisto
Ulimaranta
Leikkips
Kulosaari
Koulu
Tukikoti
Tennis-keskus
Kyösti Kallion tie
Stählbergintie
Marsalkantie
Bertel Jungintie
Vähäniityntie
Risto Rytin tie
Lars Sonckintie
Armas Lindgrenintie
Bomansonintie
Vanha mäkikelkkamäki
Hopeasalmentie
Honkaluoto
Furuskär
Honkaluodonsilta
Mustikkamaansilta
Norppa
Vikaren
Kuutti
Sälkuten
Luonnon-suojelualueet
Valas
Valen
Wihurin-aukio
Eugen Schaumanin puisto
Hylje
Sälen
Kulosaaren-niemi
Brändö-udden
Pyysaari
Järpholmen
Pyyluoto
Järphällen
Hallain-holma
Pyykivi
Järpstenen
Tullisaa-renlahti
Aino Ackténhuvila
Linanp
Emilienp
Leonardinp
Adolf Virginin
Turholmsst
Tuurholmanp
Killingholman polku

Viistoilmakuva nykytilanteesta

L U O N N O S

Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy
Köydenpunojankatu 2aD, 00180 Hki

info@rudanko-kankkunen.com
www.rudanko-kankkunen.com

Valokuvat uudisrakennusten ehdotetulta tontilta

L U O N N O S

Valokuva 1, uudisrakennusten ehdotetun tontin luonteiskulmasta

Valokuva 2, uudisrakennusten ehdotetun tontin kaakkoiskulmasta

Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy
Köydenpunojankatu 2aD, 00180 Hki

info@rudanko-kankkunen.com
www.rudanko-kankkunen.com

L U O N N O S

KULOSAARENTIE 42 ja 44

NYKYISET RAKENNUKSET
Kulosaarentie 42 ja 44 ovat entiset pappilan ja paloaseman pihapiirit Kulosaaren huvila-alueella. Entinen pappila (Kulosaarentie 42) toimii nykyään asuntona sekä palveluyrittäjien tiloina. Pappila on alun perin rakennettu asuinhuvilaksi; Kulosaaren seurakunta vuokrasi vuonna 1921 kunnalta arkkitehti Robert Tikkasen suunnitteleman huvilan pappilaksi. Kulosaaren entisen paloasema ja puhelinkeskus (Kulosaarentie 44) ovat arkkitehti Lars Sonckin suunnittelemat ja valmistuneet 1915. Kaksi rakennusta on ollut vakiintuneessa asumiskäytössä ja kolmas talousrakennuksena.

NYKYINEN YMPÄRISTÖ
Tontit kuuluvat Kulosaaren huvilakaupunkiin, joka on Museoviraston inventoinnissa sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY) luetteloon. Huvilaympäristö on rakentunut vuodesta 1907 hiljalleen 1940- luvulle saakka ja on tiivistynyt sen jälkeen yksittäisillä uudisrakennuskohteilla. Kulosaaren pappilan vierestä kulkee tärkeä kulku- ja näkymäakseli Kulosaaren kirkolta Eugen Schaumannin puiston kautta merelle.

TÄYDENNYSRAKENTAMINEN
Kulosaaren täydennysrakentaminen on tullut ajankohtaiseksi Helsingin keskustan laajentuessa kohti itää. Kaupunkisuunnitteluvirasto valmistelee Kulosaaren pohjoisosaan kerrostaloalueen suunnitteluperiaatteiden lähtökohtia, jotka valmistuvat kevään 2017 aikana. Kirkonmäen pohjoispuolelle Kulosaaren korttelitalon ympärille, huvila-alueen pohjoisrajalle, on hyväksytty vuonna 2015 kaavamuutos, joka mahdollistaa seitsemän huvilamaisen uudisrakennuksen rakentamisen kirkon pohjoispuolelle.

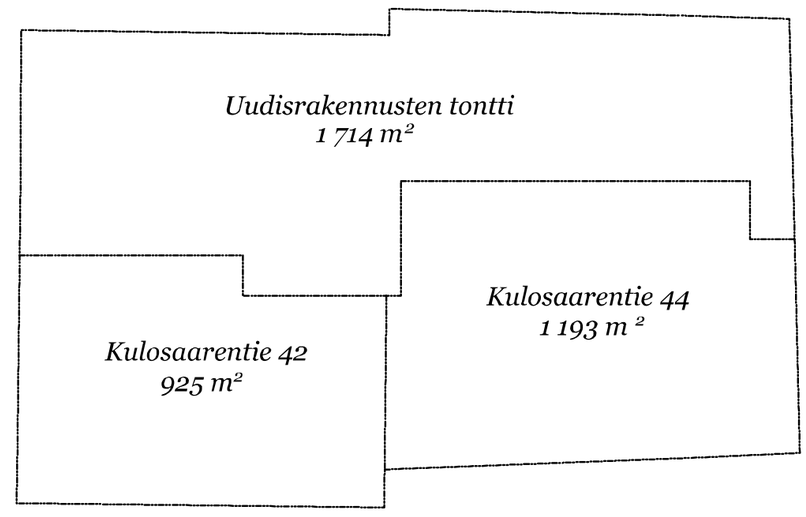
UUSIEN HUVILOIDEN SIJOITTELU
Kulosaarentie 42 ja 44 tonttien täydentäminen pienimittakaavaisella asuinrakentamisella on sovitettu ympäristön henkeen. Täydennysrakentamista on tarkasteltu pienimuotoisesti alittaen huvila-alueelle määritelty korttelitehokkuuden maksimiluku 0,4. Uudisrakennukset on jäsennöity tontille siten, ettei niille muodostu dominoivaa asemaa suhteessa nykyisiin rakennuksiin. Uudisrakennuksien harjakorkeudet jättäytyvät selkeästi pappilan rakennuksen huippua matalammalle, räystäskorkeuksien noudatellessa pappilan räystäskorkoa.

ARKKITEHTUURI
Uudisrakennusten arkkitehtuuri on klassisen rauhallista. Arkkitehtuurissa pyritään pelkistettyyn tulkintaan pappilan ulkoasun aiheista. Näin uudisrakennuksille syntyy arvokas ympäristöönsä sopiva luonne, mutta paikan rakennushistorialliset kerrokset erottuvat selkeästi toisistaan. Uudisrakennusten julkisivuaukotus on tasajakoinen. Julkisivupinta on karkeasti vaaleaksi slammattu tiilipinta.

ASUNNOT
Asunnot sijoittuvat kahteen tasoon. Ensimmäinen kerros uppoaa pohjoisreunaltaan hieman rinteeseen mutta mahdollistaa valonsaannin myös alimman kerroksen pohjoisosaan. Alimman kerroksen pohjoispäätyyn voidaan sijoittaa pesutilat, joiden ikkunapinta-ala on luontevasti pienempi kuin muiden tilojen. Yläkerran tilat voidaan avata kohti kaikkia ilmansuuntia. Pohjoisessa avatuu kallioinen puisto, muisssa ilmansuunnissa tontin piha-alueet.

PYSÄKÖINTI
Pysäköintipaikat sijoittuvat mahdollisimman kevyin rakentein maantasoon. Osa pysäköintipaikoista on upotettu maastoon pengertämällä pihaa alkuperäisen pengerrystavan mukaisesti ja kattamalla ne kevyellä, esimerkiksi viherkattoisella katoksella.

Ehdotettu tonttijako



LAAJUUS

Uudistontti
Uudisrakennusten kerrosala yhteensä: 600 k-m²
Uudisrakennuksille muodostettavan tontin ala: 1714 m²
Tehokkuus e=0.33

Kulosaarentie 42 tontti
Pappilan kerrosala 390 k-m²
Uusi tontin ala 925 m²
Tehokkuus e=0.43

Kulosaarentie 44 tontti
Olevien rakennusten kerrosala 221 k-m²
Uusi tontin ala 1193 m²
Tehokkuus e=0.20

Kokonaisuus
Rakennusten kerrosala yhteensä 1211 k-m²
Tonttien ala yhteensä 3832 m²
Tehokkuus e=0.316

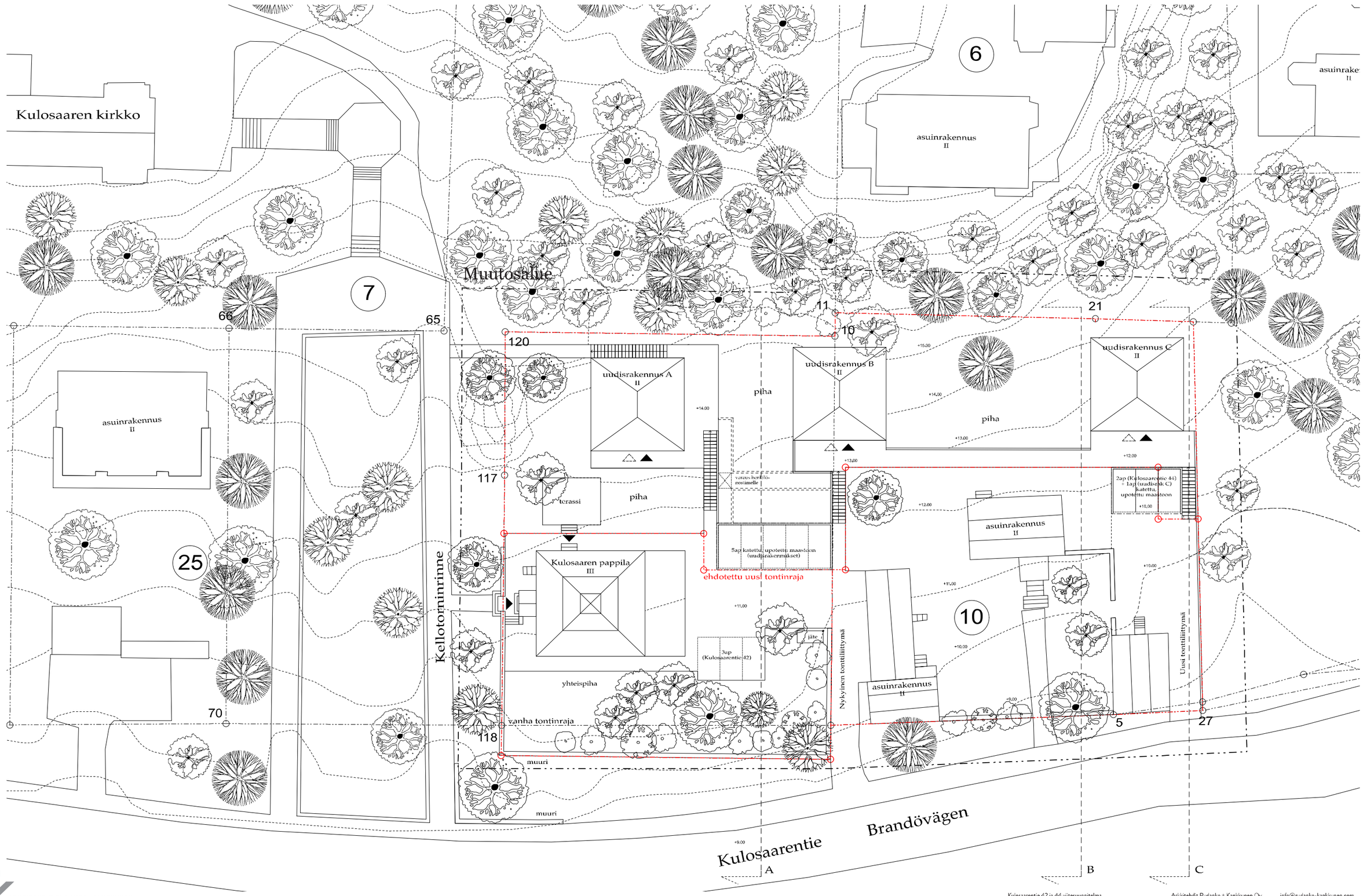
Pysäköinti
Uudisrakennukset 6 ap
Kulosaarentie 44 (221k-m²) 2 ap
Kulosaarentie 42 (390 k-m²) 3 ap
Yht. 11 ap = 1 ap / 110 k-m²

Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy
Köydenpunojankatu 2aD, 00180 Hki
info@rudanko-kankkunen.com
www.rudanko-kankkunen.com

Asemapiirros *1:400*

Vaihtoehto 1, Esteetön kulku uudisrakennuksille hissivarauksella

L U O N N O S



ARKKITEHDIT RUDANKO+KANKKUNEN

Kulosaarentie 42 ja 44 viitesuunnitelma
06.02.2017

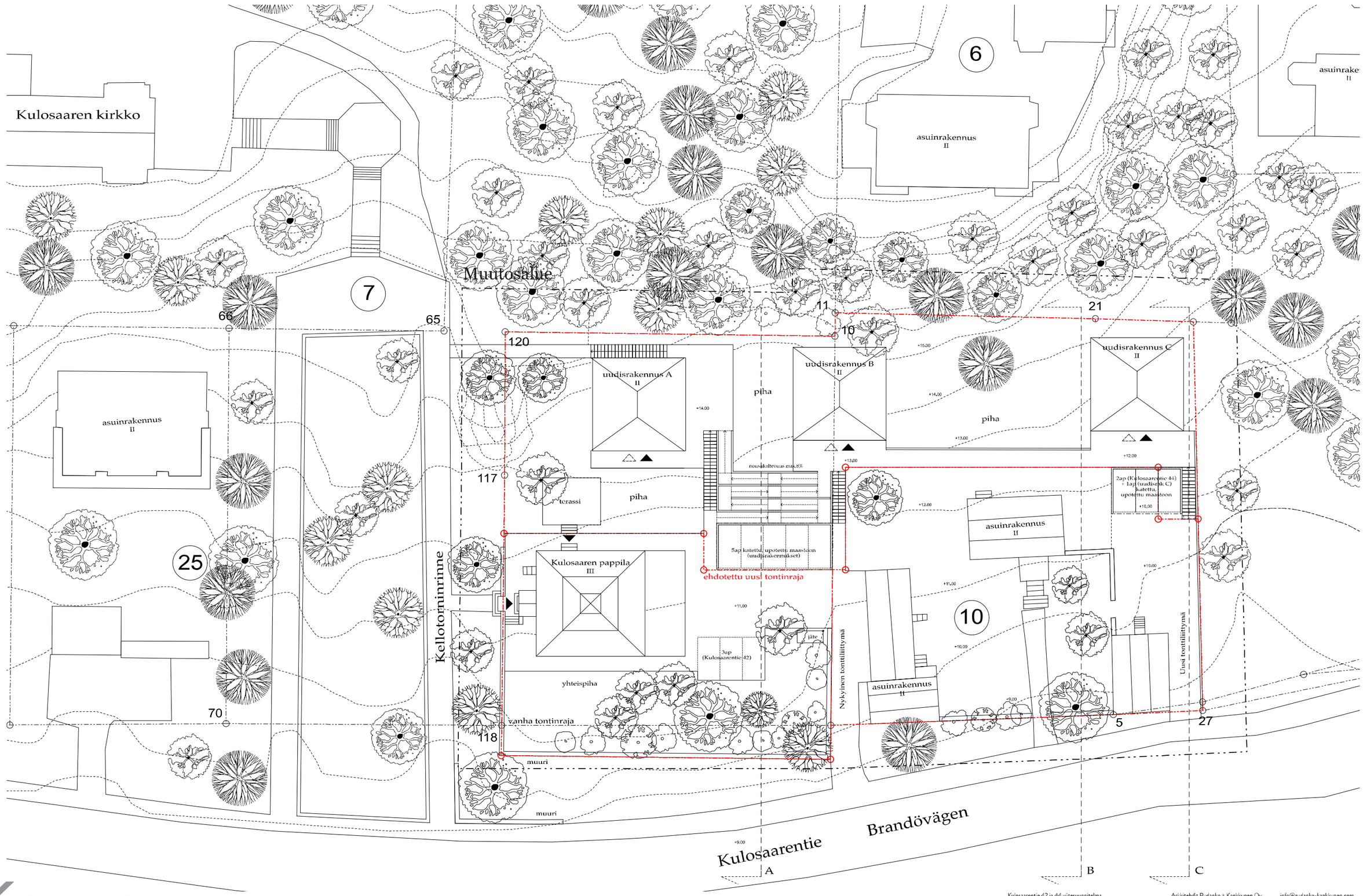
Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy
Köydenpunojankatu 2aD, 00180 Hki

info@rudanko-kankkunen.com
www.rudanko-kankkunen.com

Asemapiirros *1:400*

Vaihtoehto 2, Esteetön kulku uudisrakennuksille luiskalla

L U O N N O S



ARKKITEHDIT RUDANKO+KANKKUNEN

Kulosaarentie 42 ja 44 viitesuunnitelma
06.02.2017

Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy
Köydenpunojankatu 2aD, 00180 Hki

info@rudanko-kankkunen.com
www.rudanko-kankkunen.com

Alujulkisivu

Julkisivu Kulosaarentille 1:400

L U O N N O S

ARKKITEHDIT RUDANKO+KANKKUNEN

Kulosaarentie 42 ja 44 viitesuunnitelma
06.02.2017

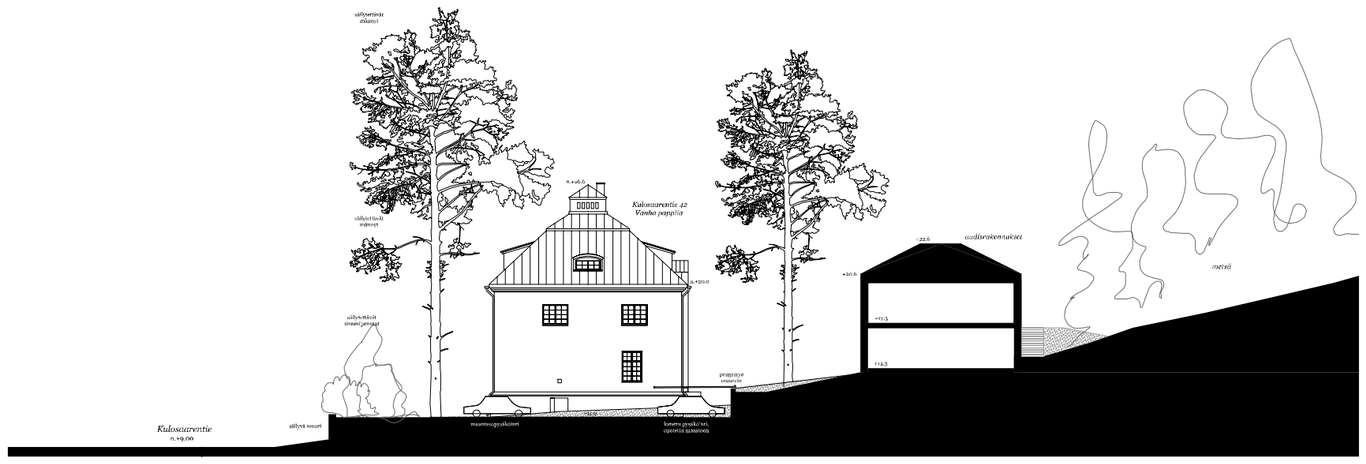
Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy
Köydenpunojankatu 2aD, 00180 Hki

info@rudanko-kankkunen.com
www.rudanko-kankkunen.com

Alueleikkaukset

Leikkaukset A, B ja C tontin poikki 1:400

L U O N N O S



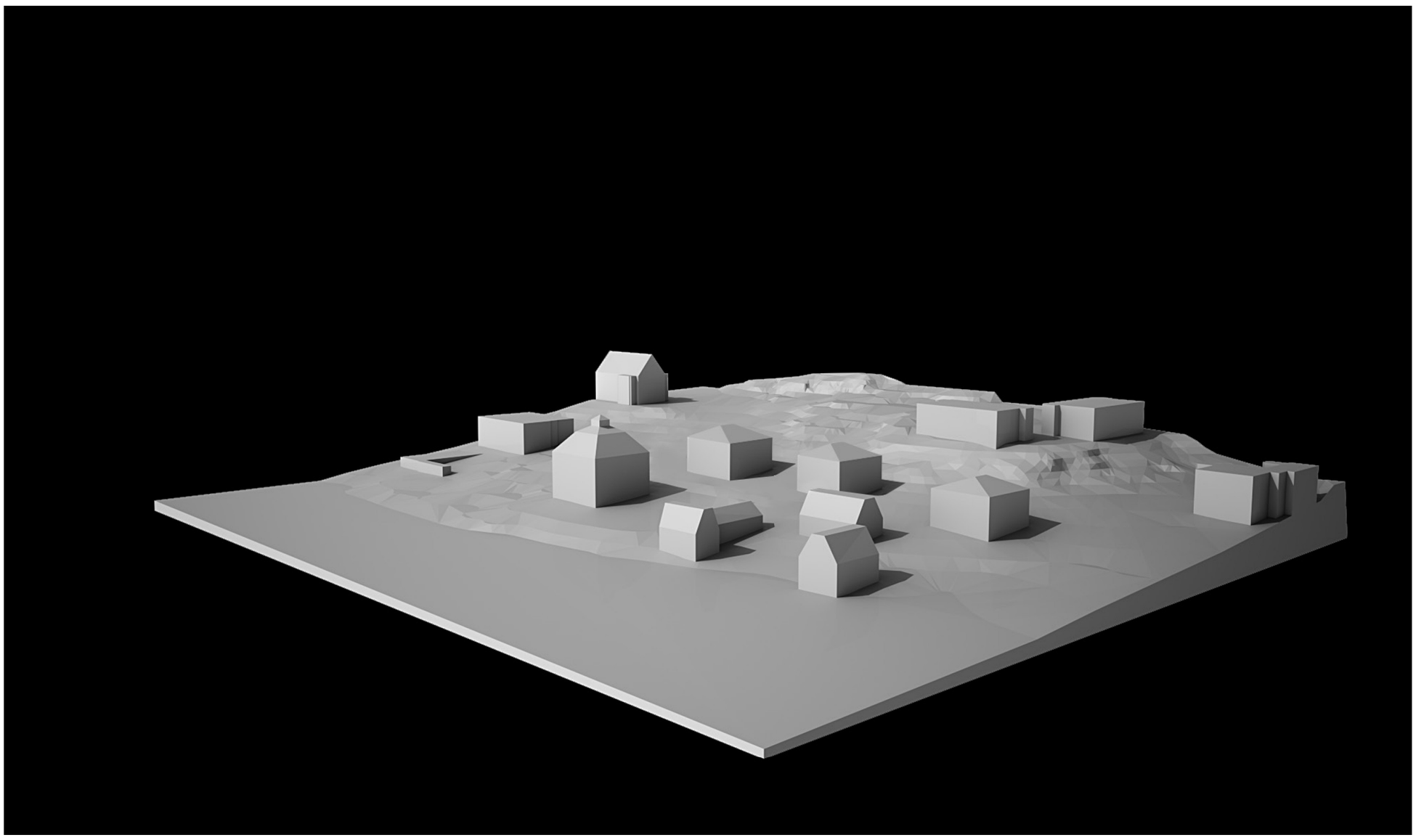
ARKKITEHDIT RUDANKO+KANKKUNEN

Kulosaarentie 42 ja 44 viitesuunnitelma
06.02.2017

Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy
Köydenpunojankatu 2aD, 00180 Hki
info@rudanko-kankkunen.com
www.rudanko-kankkunen.com

Massoittelukuva idästä

L U O N N O S

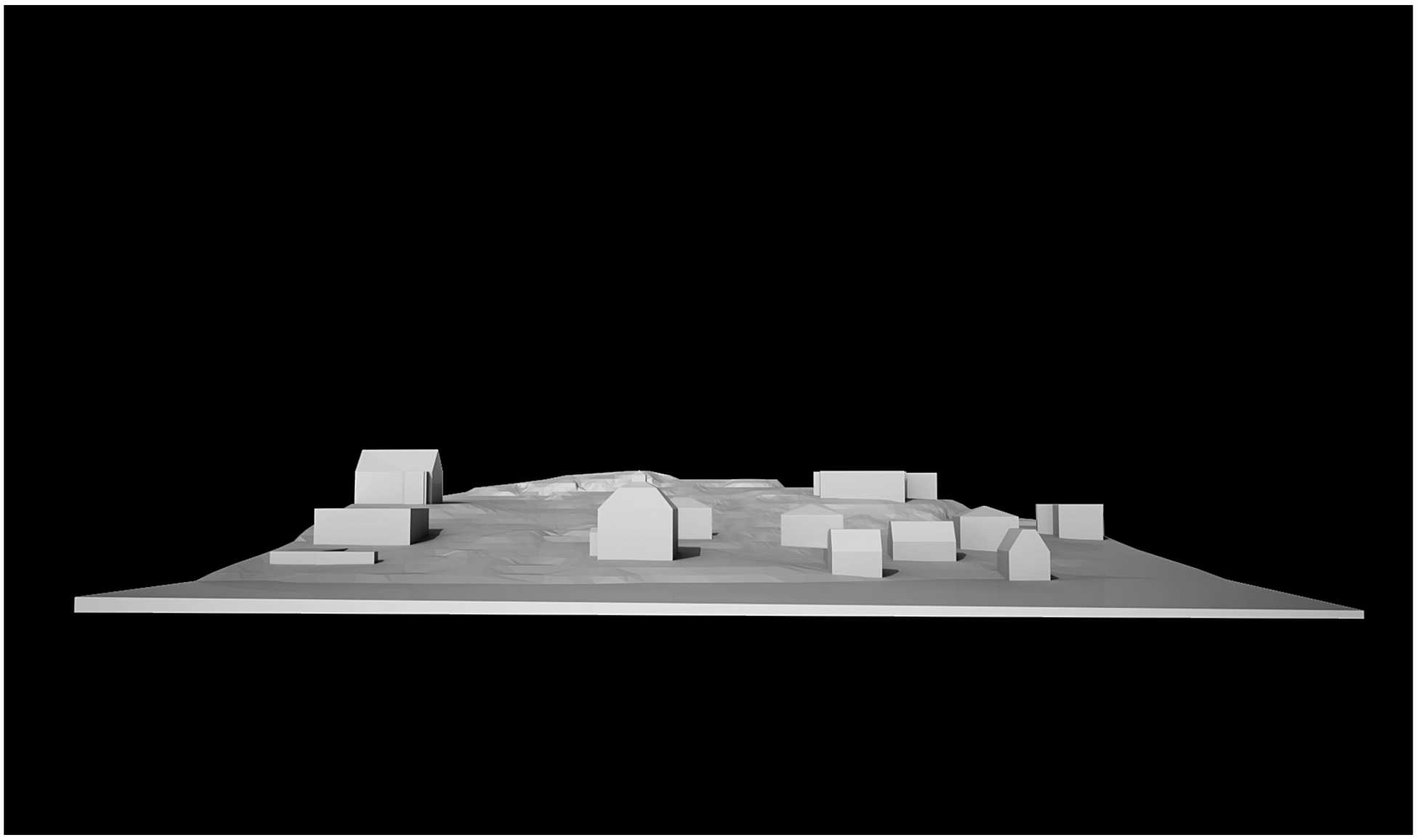


Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy
Köydenpunojankatu 2aD, 00180 Hki

info@rudanko-kankkunen.com
www.rudanko-kankkunen.com

Massoittelukuva etelästä

L U O N N O S

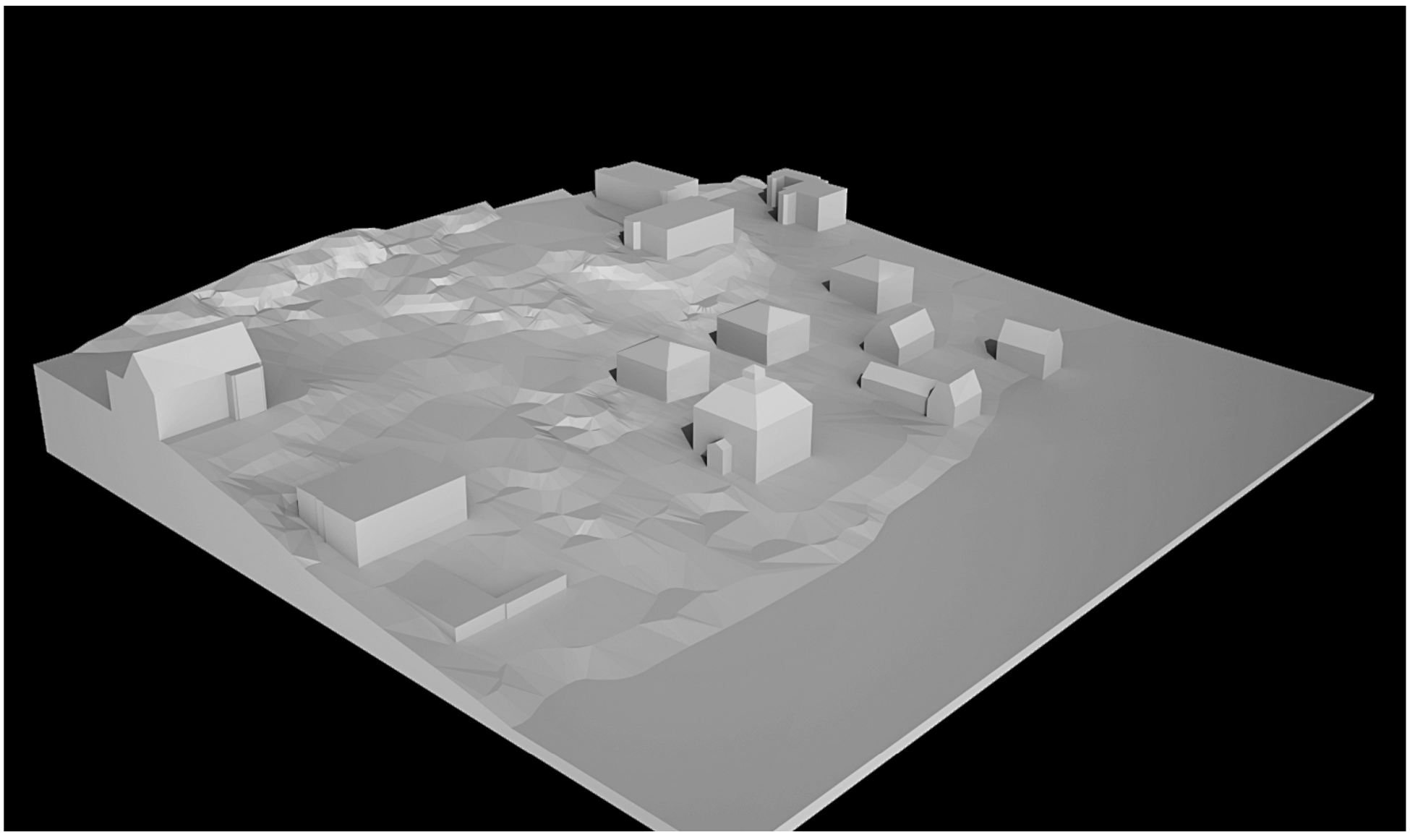


Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy
Köydenpunojankatu 2aD, 00180 Hki

info@rudanko-kankkunen.com
www.rudanko-kankkunen.com

Massoittelukuva lännestä

L U O N N O S



ARKKITEHDIT RUDANKO+KANKKUNEN

Kulosaarentie 42 ja 44 viitesuunnitelma
06.02.2017

Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy
Köydenpunojankatu 2aD, 00180 Hki

info@rudanko-kankkunen.com
www.rudanko-kankkunen.com

L U O N N O S

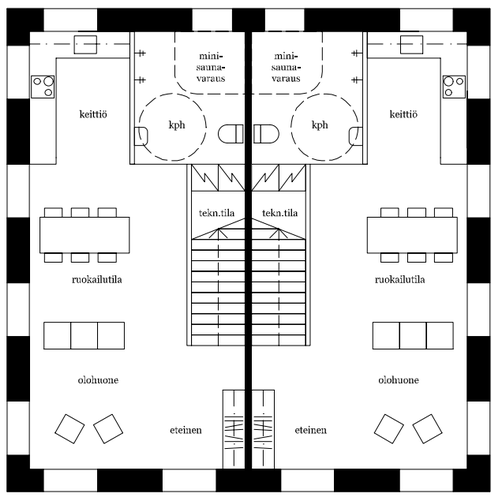
Valokuvaupotus uudisrakennusten tontin luonteiskulmasta

Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy
Köydenpunojankatu 2aD, 00180 Hki

info@rudanko-kankkunen.com
www.rudanko-kankkunen.com

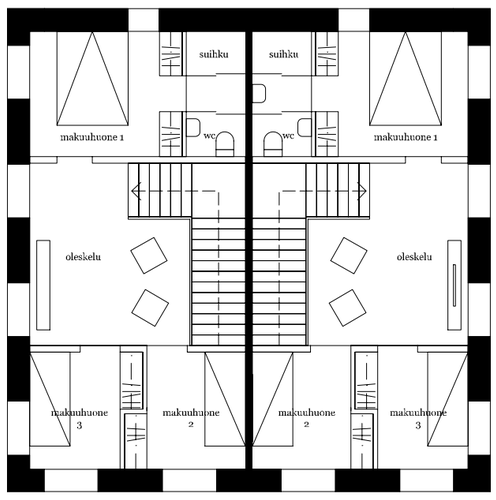
L U O N N O S

Pohjatutkielma A, 1:150
2 asuntoa / rakennus



1.kerros

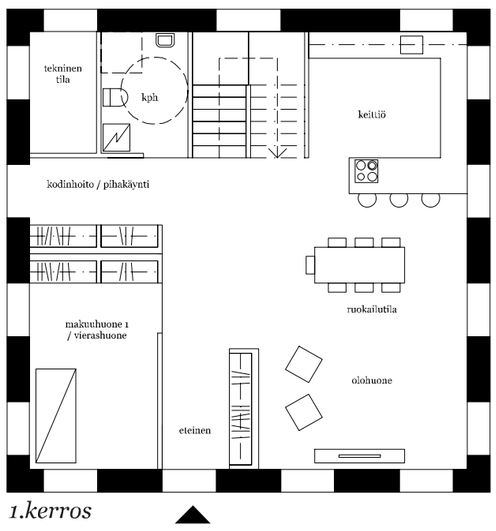
Asunnon tyyppi: 5H + AVOKEITTIÖ + 2 KPH + (S)
Asunnon ala: n. 85 as-m² (100 k -m²)



2.kerros

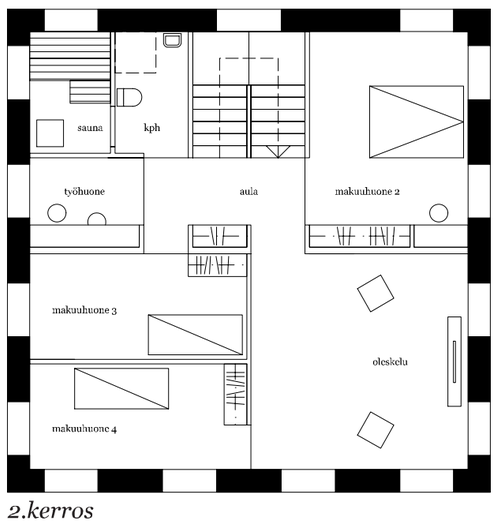
Julkisivututkielma 1:100 (A3)

Pohjatutkielma B 1:150
1 asunto / rakennus



1.kerros

Asunnon tyyppi: 7H + AVOKEITTIÖ + S + 2 KPH
Asunnon ala: n. 180 as-m² (200 k -m²)



2.kerros

MATERIAALIT:

1. Tiilikatto
2. Vaaleaksi slammattu tiilijulkisivu
4. Paksummin rapattu ikkunakehys
3. Lasi
5. Betonisokkeli

ARKKITEHDIT RUDANKO+KANKKUNEN

Kulosaarentie 42 ja 44 viitesuunnitelma
06.02.2017

Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy
Köydenpunojankatu 2aD, 00180 Hki

info@rudanko-kankkunen.com
www.rudanko-kankkunen.com