



11.05.2020

Asia/2

§ 282

V 27.5.2020, Kulosaaren Kyösti Kallion tie 2 A asemakaavan muuttaminen (nro 12544)

HEL 2016-014146 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 42. kaupunginosan (Kulosaari) korttelin 42054 ja katu- ja puistoalueiden asemakaavan 15.1.2019 päivätyn piirustuksen nro 12544 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12544 kartta, päivätty 15.1.2019
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12544 selostus, päivätty 15.1.2019, päivitetty Kylk:n päätöksen 15.1.2019 mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 11.10.2018, täydennetty 15.1.2019
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6897)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun lii-
kenne -kuntayhtymä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



11.05.2020

Asia/2

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Kaavamuutoksen hakuja

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee asuntokerrostalojen korttelialuetta sekä puisto- ja katualuetta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalon rakentaminen Kyösti Kallion tien varteen, nykyiselle puistoalueelle, sekä mahdollistaa lisäkerroksen rakentaminen Kyösti Kallion tie 4:ään. Kaavaehdotus sisältää liikennesuunnitelman, jossa on ratkaistu ostarin alueen sekä Kyösti Kallion tien liikenneasiat yhtenä kokonaisuutena.

Uutta asuntokerrosalaa on 2 180 kem². Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $e=1,13$. Asukasmäärän lisäys on noin 50 henkilöä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että toteutessaan kaava tiivistää kaupunkirakennetta raideliikenteen palvelualueella ja samalla puistoalue hieman pienenee.

Aiemmat suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti 21.6.2016 Kulosaaren kerrostaloalueen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet valmisteluun tavoitteena tehokkaampi täydennysrakentaminen. Periaatteiden jatko-työstössä täydennysrakentamisalueisiin lisättiin Kyösti Kallion tien – Sthålbegintien pienet puistot, joissa puistoihin voidaan tutkia lisärakentamista. Nyt hyväksyttävänä olevan asemakaavan muuttamisen vireilletulosta ilmoitettiin 19.1.2017. Uudelleen Kulosaaren täydennysrakentamista koskevat periaatteet hyväksyttiin lautakunnassa 9.5.2017.

Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti 3.10.2017 myös Kulosaaren ostarin asemakaavan periaatesuunnitelman, jossa osa ostoskeskuksesta olisi peruskorjattu ja suojeltu. Samalla tuli selvittää mahdollisuudet käyttää rakentamiseen tontin vieressä olevaa aluetta väestösuojan läheisyydessä.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta mahdollistamalla lisärakentamista metroaseman läheisyyteen. Helsingin yleiskaavassa 2016 suunnittelualue kuuluu asuntovaltaisiin alueisiin merkinnöillä A2 ja A3. Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 mukaan alue on kallioresurssia maanalaista rakentamista varten. Kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijaitsee keskeisessä paikassa Kulosaaressa, nykyisen ostoskeskuksen vieressä ja vastapäätä Kulosaaren ala-asteen koulua. Se on noin 300 metrin päässä Kulosaaren metroasemalta. Kaupunkirakenteellisesti puisto on osa Kulosaaren korkeimman kohdan, Tupavuoren, ympärille kiertyvää lamellitalojen ja kallioisten metsäalueiden kokonaisuutta. Sommitelma on osa Olli Kivisen alkuperäistä vuoden 1959 asemakaavaa.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1959-1960.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisu on laadittu kaupungin aloitteesta alueelle, jota on laajennettu läheisen maanomistajan hakemuksen johdosta. Kaupunki omistaa katu- ja puistoalueet sekä osan korttelialueesta. Muu osa korttelialueesta on yksityisomistuksessa.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille vähäisiä kustannuksia mutta hyödyttää sitä mahdollistamalla tonttituloja. Samalla yksityiselle maanomistajalle mahdollistuu lisäkerroksen rakentaminen olemassa olevaan asuinrakennukseen. Kaavaratkaisun johdosta on neuvoteltu maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus, joka on hyväksytty kaupungin puolesta tonttipäällikön päätöksellä 5.3.2020 § 12. Sopimus on allekirjoitettu 23.4.2020.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa: Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesi- huolto, kasvatuksen ja koulutuksen toimiala (ent. opetusvirasto, ent. varhaiskasvatusvirasto) sekä pelastuslaitos.



HSL:n kannanotossa todettiin, että suunnittelualue soveltuu hyvin täydennysrakentamiseen, koska se sijaitsee erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien varrella. Kiinteistöviraston geoteknisen osaston kannanotto kohdistui Tupavuoren kalliotilojen huomioon ottamiseen. Ympäristökeskuksen ja rakennusviraston kannanotot kohdistuivat siihen, että täydennysrakentaminen sijoittuu osin puistoalueelle. Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että asemakaavassa on huomioitu kallioväestönsuojan mukanaan tuomat rajoitteet. Täydennysrakentamisen sijoittumista puistoalueelle on kompensoitu siten, että asemakaavaan on sisällytetty mm. ympäristön kannalta myönteisiin ratkaisuihin ohjaavat seuraavat määräykset:

- Pihakansi sekä kaikki rakentamatta jäävät tontinosat on määrätty istutettavaksi.
- Rakennusalueiden ulkopuolelle jäävä elinvoimainen puusto on määrätty säilytettäväksi.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipiteet

Kirjallisia mielipiteitä saapui 5 kpl ja ne kohdistuivat kaavan käsittelyaikatauluun suhteessa muihin alueella vireillä oleviin suunnitelmiin. Myös alueen suunnitteluaineistossa ilmenneisiin epätarkkuuksiin, kuten kerroskorkeuksien merkitsemiseen kiinnitettiin huomiota. Lisäksi uudisrakentamisen sijoittamista puistoalueelle sekä Tupavuoren kallioalueelle kritisoitiin.

Mielipiteiden pohjalta maankäyttöä on kehitetty niin, että Kyösti Kallion puistosta säilytetään suurempi alue kuin maankäyttöluonnoksissa. Samaa tavoitteeseen tähtäävät istutuksia ja säilytettäviä puita koskevat määräykset. Sen lisäksi kaavan valmistelun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma, jossa on ratkaistu ostarin alueen sekä Kyösti Kallion tien liikenneasiat yhtenä kokonaisuutena.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 12.10.-12.11.2018, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 7 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat risiriitoihin uudisrakentamisen ja ympäristön kesken, arviointien ja selvitysten puutteellisuuteen sekä yhdenvertaisen kohtelun puutteisiin. Lisäksi Kyösti Kallion puiston osan osoittaminen rakentamiselle koettiin



laajalti erittäin huonoksi ratkaisuksi. Myös Kyösti Kallion tien liikenne- ja pysäköintiratkaisuja kritisoitiin. Muistutuksissa käsiteltiin laajemmin myös koko Kulosaaren palveluverkoston puutteita. Niiden mukaan kaupalliset palvelut, yhteisöt ja kasvatuksen tarpeet tarvitsevat lisätiloja. Akuutimpana ongelmana nähtiin koulu- ja päiväkotiverkoston kapasiteetin riittämättömyys ja lisäksi toivottiin Kulosaaren tulevan lisärakentamisen olevan uuden yleiskaavan tavoitteiden mukaista.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Helen Sähköverkko Oy, HSL, HSY sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus). HSY:n lausunnossa kiinnitettiin huomiota jätevesiviemäroinnin tarpeisiin. ELY-keskuksen lausunnossa todettiin mm., että asemakaavaehdotus täydentää Kulosaaren keskustan rakennetta olemassa olevan joukkoliikenteen ja palveluiden vaikutusalueella toteuttaen valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Helen Sähköverkko Oy ilmoitti ettei sillä ole huomautettavaa ehdotuksesta ja HSL totesivat ettei sillä ole uutta lausuttavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kanssa on käynnistetty koko Kulosaarta koskeva päivähoito- ja koulupalveluihin sekä niiden tarvitsemiin tiloihin liittyvä kokonaistarkastelu. Kouluilla ja päiväkodeilla on Kulosaaren alueella väestönkasvun tuomia lisätilatarpeita sekä kaupunkistrategiasta nousevaan palvelujen laajentamiseen liittyviä tilatarpeita.

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen kaavaehdotusta ei ole ollut tarvetta tai tarkoituksenmukaista muuttaa enää lisää julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta. Aineistoon tehdyt muut täydennykset on esitetty kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Kaavaratkaisun vaikutukset ja tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



11.05.2020

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12544 kartta, päivätty 15.1.2019
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12544 selostus, päivätty 15.1.2019, päivitetty Kylk:n päätöksen 15.1.2019 mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 11.10.2018, täydennetty 15.1.2019
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6897)

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asunto Oy Kyösti Kallion tie 4, asemakaavan muutoshakemus, Kyösti Kallion tie 4
- 4 Muistutukset ja kirjeet
- 5 Maankäytösopimus allekirjoituksin (12544)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Kaavamuutoksen haki- ja

Otteen liitteet

Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta
Asemakaavoitus
Asemakaavoitus/Koski



11.05.2020

Asia/2

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 15.01.2019 § 6

HEL 2016-014146 T 10 03 03

Hankennumero 5344_3

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 15.1.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12544 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 42. kaupunginosan (Kulosaari) korttelia 42054 ja katu- ja puistoalueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Henrik Ahola, arkkitehti, puhelin: 310 37202
henrik.ahola(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 19.11.2018 § 46

HEL 2016-014146 T 10 03 03

Päätös

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12544 pohjakartan kaupunginosassa 42 Kulosaari. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12544
Kaupunginosa: 42 Kulosaari
Kartoituksen työnumero: 7/2017
Pohjakartta valmistunut: 27.3.2018 Uusinta (ensitilaus 2017)
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31967
merja.kyyro(a)hel.fi
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi

Rakennusvirasto 3.3.2017

HEL 2016-014146 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1278-00/17 (Kulosaari (42.ko), Kyösti Kallion tie 2a, asemakaavan muutos). Määräaika on 3.3.2017 mennessä.

Kyösti Kallion puisto sijaitsee keskeisessä paikassa Kulosaarella, nykyisen ostoskeskuksen vieressä ja vastapäätä Kulosaaren ala-asteen koulua.



11.05.2020

Suunnitelma liittyy Kulosaaren ostoskeskuksen uudistumiseen. Kesäkuuhun 2016 asti suunnitelmalla oli purkaa ostoskeskus osittain ja peruskorjata säilyvä osa. Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti asemakaavan valmisteltavaksi 21.6.2016 siten, että vanhan ostoskeskuksen voi kokonaan purkaa. Samalla selvitetään mahdollisuudet käyttää rakentamiseen tontin vieressä olevaa puistoaluetta väestösuojan läheisyydessä.

Uusi Kulosaari, missä kaavamuutosalue sijaitsee, on rakennettu lyhyen ajan kuluessa, käytännössä yhden vuosikymmenen aikana. Tämän vuoksi alueelle on muodostunut yhtenäinen miljöökokonaisuus, johon myös alueen kadut ja puistot kuuluvat.

Kulosaaren keskustassa sijaitsevat pienialaiset ja vaatimattomat puistot ja puistikot ovat merkittäviä sekä kaupunkikuvallisesti että viheryhteyksien kannalta. Keskeisten viheryhteyksien säilyminen ja niiden parantaminen tulee olla keskeisenä tavoitteena myös kaavamuutosalueella. Nykyinen yhteys Svinhufvudin puistosta kaavamuutosalueen halki saaren etelärannalla olevaan Eugen Schaumanin puistoon tulee turvata ja sitä tulee selkeyttää.

Lisätiedot

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

Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 13.2.2017

HEL 2016-014146 T 10 03 03

Kulosaari (42.ko), Kyösti Kallion tie 2a, asemakaavan muutos

Kohde sijoittuu kallioiselle kitkamaa-alueelle. Avokallioita esiintyy erityisesti alueen pohjoisosissa. Oletettavasti myös alueen eteläosissa maakerrosten paksuus on vähäinen. Suunnittelualueen pohjoisosiin ja koillispuolelle sijoittuu väestönsuojeluun liittyviä kalliotiloja, joiden katto on noin tasolla +9...+14. Kalliotilojen ajotunneli kulkee suunnittelualueen ali ja tunnelin sisäänkäynti nousee katutasolle, kulkuaukon sijoituessa Kyösti Kallion tielle. Kohdetta suunniteltaessa louhinnalle on määritettävä sallitut tärinärajat ottaen huomioon ympäristö sekä suunniteltava louhintatason ja kalliotunnelin välille riittävän paksu kalliokanas. Lupa kalliotilojen päällä louhimiselle on pyydetty Helsingin Pe-



11.05.2020

Asia/2

lastuslaitokselta ja louhintasuunnitelmat on hyväksyttävä geoteknisellä osastolla.

Lisätiedot

Markku Savolainen, vs. geotekniikkapäällikkö, puhelin: 310 71368
markku.savolainen(a)hel.fi

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566