

4.10.2011

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Helsingin kaupungin kirjaamo
kaupunkisuunnitteluvirasto
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11-13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Halken Dnro 2010 - 1290/523, 29.6.2011
HSY:n Dnro 342/10/106/1060/2011, 1.7.2011

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
24. 10. 2011	
Dnro/Dnr	HEL 2011-001758
Tahtävuokko	10 0.3 0.3
Uppgiftsklass	

**LAUSUNTO KULOSAAREN TONTTIA 42066/4 KOSKEVASTA ASEMAKAAVAN
MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 12061)**

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt lausuntoa 42. kaupunginosan (Kulosaari) korttelin 42066 tonttia 4 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.6.2011 päivätyssä pöytäkirjassa todetaan asemakaavan muutosehdotuksesta mm. seuraavaa:

"Asemakaavan muutos mahdollistaa asuinkerroksen lisäämisen ja uusien asuntojen aputilojen rakentamisen talousrakennuksen rakennusosalalle sisäpihalla. Muutosehdotuksessa nykytilanteentodentamisen ja lisäkerroksen jälkeen rakennuksessa on viisi kerrosta ja tontin rakennusoikeus on 2 760 k-m², lisäystä on 578 k-m²."

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Vesihuollon osalta HSY:n yhteyshenkilönä asiassa toimii alueinsinööri Saara Neiramo, p. 1561 3047.

Tuomo Heinonen
osastonjohtaja
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Tiedoksi

HSY:n kirjaamo



1.9.2011

Helsingin kaupungin kirjaamo kaupunkisuunnitteluvirasto
Pohjoisesplanadi 11-13, PL10
00099 Helsingin kaupunki

Kulosaaren tontin 42066/4 asemakaavan muutosehdotus (nro 12061)

HEL 2011-001758 T 10 03 03

Asemakaavan muutosehdotus koskee tonttia, joka sijaitsee kaupunginosassa 42 Kulosaari asuinkerrostalojen korttelialueella. Tontin pinta-ala on 3 204 m² ja kerrosala 2 182 k-m². Tontilla on yksi kolmikerroksinen, 36 huoneistoa sisältävä asuinkerrostalo. Asemakaavan muutoksessa osoitetaan uutta kerrosalaa lisäkerrosta varten 578 k-m². Tällöin talon ullakkokerroksesta rakennetaan uusi, kuuden asunnon asuinkerros. Lisäksi rakennukseen rakennetaan hissit.

Voimassa olevassa, vuonna 1958 laaditussa asemakaavassa ei ole määritelty pysäköintipaikkojen määrää tonteilla. Asemakaavan muutosehdotuksessa on autopaikoista annettu määräys 1 paikka/120 kem² eli yhteensä 23 autopaikkaa. Rakennuksen kellaritiloissa on nykyään 13 autopaikkaa. Muutosehdotuksessa lopuille 10 autopaikalle on osoitettu alueet tontin sisäpihan puolelta. Rakentamiselta, kulkuteiltä, pysäköinniltä sekä leikki- ja oleskelupaikoilta vapaaksi jäävät tontinosat on edellytetty istutettavaksi.

Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutosehdotuksen johdosta.

Lisätiedot

Jaakko Haapanen, arkkitehti, puhelin: 310 38607
jaakko.haapanen(a)hel.fi
Rossing Birgitta, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640
birgitta.rossing(a)hel.fi
Sihvonen Taru, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
taru.sihvonen(a)hel.fi



1.9.2011

Raimo K Saarinen
kaupungininsinööri

Jaakko Haapanen
vs. kaupunginarkkitehti



24.8.2011

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Kaupunkisuunnittelulautakunta
PL 2100

**Lausunto Kulosaaren tontin 42066/4 asemakaavan
muutosehdotuksesta (nro 12061)**

HEL 2011-001758 T 10 03 03

Kiinteistövirasto toteaa, että asemakaavan muutosalueen tontti 42066/4 on yksityisen omistuksessa.

Asemakaavan muutoksessa tontin käyttötarkoitus muuttuu asuinrakennusten korttelialueesta (A) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Muutoksessa tontille osoitetaan uutta kerrosalaa yhden uuden asuinkerroksen rakentamiselle. Tontin rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 578 k-m². Nykyisen rakennuksen kerrosluku kasvaa kolmesta neljään, mikä edellyttää hissien rakentamista.

Kaavamuutos mahdollistaa tontin täydentämisenrakentamisen. Muutos tuo alueelle uusia asuntoja ja mahdollistaa hissien rakentamisen nykyiseen rakennukseen.

Kaavasta ei koidu tontin omistajalle kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen edellyttämää merkittävää hyötyä ja maapoliittisia neuvotteluja ei ole siten tarpeen käydä.

Kiinteistövirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksen suhteen.

Lisätiedot

Kirsi Federley, insinööri, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Osastopäällikkö

Juhani Tuuttila
osastopäällikkö



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

Lausunto

24.8.2011

Helsingin kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnitteluvirasto
PL 10, 00099 Helsingin kaupunki

Viite 2010-1290/523

2010-1290/523-405/07-01/2011	
HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO	
HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
30. 08. 2011	
Dnro/Dnr	HEL 2011-001758
Tehtäväluokka	100303
Uppgiftsklass	

Lausunto Helsingin Kulosaaren asemakaavan muutosehdotuksesta, tontti 42066/4 (nro 12061)

Kyseessä on kaavamuutos, joka sallii yhden uuden asuinkerroksen rakentamisen olevalle ullakolle. Ullakko on muuta runkoa kapeampi, joten asuntojen molemmille puolille voi rakentaa terassin/parvekkeen vanhalle katolle. Itäväylältä ja metroradalta tulevan melun taso julkisivuilla on kuitenkin niin suuri (60-69 dB), että suojaamattomat terassit eivät tule kysymykseen.

Itäväylän suunnasta tuleva liikenteen aiheuttama melutaso on talon eteläpäädyssä suunnitellun uuden kerroksen korkeudella 69 dB (päiväajan keskiäänitaso) ja yli 65 dB pienellä matkalla lounaissivun eteläpäättä. Tämä on aluetta, jolle ei oikeastaan pitäisi sallia parvekkeita/terasseja.

Uudet huoneistot ovat läpitalon huoneistoja, yli 65 dB:n osuus fasadista on varsin lyhyt ja kaavamääräys sallii vain lasitetut kattoterassit tai viherhuoneet, niin että niillä melun ohjearvo alittuu. Meluntorjunnan kannalta ei ole huomauttamista.

Asemakaavaehdotus täyttää myös muilta osin sille maankäyttö- ja rakennuslaissa asetetut vaatimukset.

Yksikön päällikkö

Tarja Laine

Ylitarkastaja

Brita Dahlqvist-Solin

<Asiaa hoitaa Brita Dahlqvist-Solin, puh. 0400 291 642.>

TIEDOKSI sähköpostilla Hannu Airola



16.6.2011

Kari HAA

5.8.-5.9.2011

Kaupunginhallitus

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
01. 07. 2011	
Dnro/Dnr	<i>Kus 2011 - 1290</i>
Tehtäväluokka Uppgiftsklass	<i>TL3</i>

245 §

KULOSAAREN TONTIN 42066/4 ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
(NRO 12061)

Kslk 2010-1290

Rantatöyry 2, Kulosaarentie 52, hankenumero 0785_8

Esityslistan asia Akp/5

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 16.6.2011 päivätyn 42. kaupunginosan (Kulosaari) korttelin 42066 tontin 4 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12061 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että

- asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päätti

- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta kustannukset liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Merkittiin, että esittelijä teki ehdotukseensa seuraavan muutoksen: Kohdan "Jatkotoimenpiteet" ensimmäinen virke muutetaan kuulumaan seuraavasti: "Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta."



16.6.2011

Alueen sijainti	Alue sijaitsee Kulosaaren pohjoisrannan ja Itäväylän välisellä alueella ja rajoittuu etelässä Kulosaaren puistotiehen, idässä ja pohjoisessa Rantatöyry-katuun sekä lännessä saman korttelin tontteihin 3 ja 5.
Tiivistelmä	Asemakaavan muutos mahdollistaa asuinkerroksen lisäämisen ja uusien asuntojen aputilojen rakentamisen talousrakennuksen rakennusallalle sisäpihalla. Muutosehdotuksessa nykytilanteen todentamisen ja lisäkerroksen jälkeen rakennuksessa on viisi kerrosta ja tontin rakennusoikeus on 2 760 k-m ² , lisäystä on 578 k-m ² .
Lähtökohdat	

Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta.

Alueen voimassa oleva asemakaava on vahvistettu vuonna 1959. Kaavan mukaan tontti on asunto- tai liiketontti ja siinä on rakennusala 3-kerroksista enintään 10,5 metriä korkeaa rakennusta varten. Piirroksen merkityllä rakennusallalla saadaan käyttää rakentamiseen enintään 5/6-osa rakennusalan pinta-alasta, joka vastaa 2 175 k-m² rakennusoikeutta.

Tontti on yksityisomistuksessa (Asunto Oy Kulosaaren puistotie 52).

Alueen yleiskuvaus

Kulosaassa Vanhankaupunginlahden ja Itäväylän väliin rajoittuvalla viihtyisällä ja puistomaisella asuinalueella on yhdeksän 3–4-kerroksista kerrostaloa ja yhdeksän kaksikerroksista rivitaloa. Rakennukset ovat valmistuneet vuosina 1960–1962 ja muodostavat yhtenäistä rakentamistapaa edustavan kokonaisuuden.

Väljästi rakennettujen alueiden väliin jää puistomaisia suojakatumetsiköjä. Vanhankaupunginlahteen laskeutuva pohjoisranta on enemmän luonnontilainen. Kulosaaren pohjoisosan luonto on pääosin avointa ja harvaa sekametsää, joka aluskasvillisuudeltaan on melko paljasta.

Itäväylän, Kulosaaren puistotien ja metron liikenne nostaa alueella melutasoa huomattavasti. Tontti on haitallisen yli 55 dB:n liikennemelun vaikutusalueella. Liikenne aiheuttaa myös maaperän värähtelyä. Lisäksi moottoriajoneuvoliikenteellä on merkitystä ilmanlaadulle päästöjen ja katupölyn takia.



16.6.2011

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on yhden asuinkerroksen lisääminen, aputilojen järjestely, hissien rakentaminen ja piha-alueen kunnostaminen niin, että aluekokonaisuuden rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyvät. Tavoitteina on saada kaupungin keskustan tuntumaan uusia asuntoja ja muuttaa nykyinen rakennus esteettömäksi sekä kasvattaa asuntojen asumisviihtyisyyttä.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Tontin rakennusoikeutta on lisätty 578 k-m² ja niin, että nykyisen ullakon tilalle voidaan rakentaa uusi asuinkerros. Uuden kerroksen päälle ei saa rakentaa ullakkoa eikä teknisiä tiloja. Rakennuksen porrashuoneisiin tulee rakentaa hissit, koska asemakaavan muutoksen jälkeen talossa on viisi maanpäällistä kerrosta, joista neljä on asuinkerroksia. Hissien lisäämiseksi porrashuoneita saa laajentaa rakennus- ja pelastusteknisistä syistä myös rakennusalan ulkopuolelle enintään kolme metriä.

Pohjakerroksen kerrosala ei muodosta rakennusoikeutta ja siellä tulee säilyttää nykyiset asumista palvelevat yhteistilat ja tekniset tilat. Asumista palvelevia varastotiloja saa sijoittaa rakennusoikeuden lisäksi tarvittaessa uuteen asuinkerrokseen. Sisäpihalle sallitaan myös rakennusoikeuden lisäksi enintään 60 k-m² kokoinen varasto- ja jätetilarakennus sekä polkupyöräkatos toiminnallisista syistä. Samoin rakennusoikeuden lisäksi uuteen asuinkerrokseen saa sijoittaa lasitettuja asuntojen kattoterasseja tai viherhuoneita.

Ajoneuvoliittymä tontille on alkuperäisellä paikallaan. Ajoneuvojen pysäköintipaikoista on annettu määräys 1 ap/120 m² asutokerrosalaa, joka tarkoittaa 23 autopaikkaa. Nykyisissä autotalleissa on 13 autopaikkaa ja loput autopaikat voidaan osoittaa erikseen osoitetuille alueille sisäpihalle.

Ympäristöhäiriöt

Itäväylän suunnasta tulevaa haitallista yli 55 dB:n suuruista liikennemelua on torjuttu kaavamääräyksen rakennuksen ulkoseinän ja sen osien ääneneristävyydestä sekä määräämällä uuden asuinkerroksen kattoterrassit lasitettavaksi, jotta niillä saavutetaan valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot.



16.6.2011

Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Uuden asuinkerroksen rakentaminen tuo kaupungin keskeisille alueille uusia asuntoja. Hissien rakentaminen muuttaa rakennuksen esteettömäksi, kasvattaen asumisviihtyisyyttä ja -mahdollisuuksia, koska hissit mahdollistavat monen asukkaan asumisen kerrostalossa entistä pidempään.

Toteutus Hakijalla on tarkoitus toteuttaa suunnitelma, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty tontin omistajan aloitteesta. Tontin 42066/4 omistaja on 4.10.2010 hakenut asemakaavan muuttamista siten, että osoitteessa Rantatöyry 2 olevaan asuinkerrostaloon olisi mahdollista rakentaa yksi lisäkerros. Tärkeimpänä perusteluna hakija mainitsee hissien rakentamisen rahoittamisen, koska se mahdollistaa monen asukkaan asumisen entistä pidempään. Lisäksi koska yhtiössä on putkiremontti, ilman uusista asunnoista saatavaa tuottoa hissien rakentamiseen ei olisi lähivuosina yhtiöllä riittävästi varoja.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 27.4.2011) sekä asemakaavan muutosluonnos. Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaupungin ilmoitustaululla Kaupungintalolla 3.5.–24.5.2011 sekä viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupungin liikennelaitoksen, rakennusvalvontaviraston ja kaupungin ympäristökeskuksen sekä HSY:n vesihuollon kanssa.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat Itäväylän ja metron aiheuttamien melu- ja ilmanlaatuhaittojen sekä meluntorjunnan aiheuttamien kustannusvaikutusten huomioimiseen asemakaavaa valmisteltaessa ja myös suunnitteluyhteistyön tarpeeseen pysäköintipaikkoja määriteltäessä.



16.6.2011

Viranomaisten ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa. Suunnittelussa on käytetty kohdetta varten teetettyä tie- ja metroluonteen meluselvitystä (AKUKON Oy, 30.6.2010, 103049-1). Rakennuksen uudisosien ulkoseinien kokonaisääneneristävyydestä ja kattoterassien melusuojauksesta on annettu asemakaavamääräyksiä. Rakennus on myös riittävän kaukana Itäväylän reunasta, jotta ilmanlaadun minimiohjearvot eivät ylitä. Meluselvityksessä ei ole edellytetty meluseinien korottamista. Pysäköinnin mitoituksista ja ratkaisusta on neuvoteltu viranomaisen kanssa ja ratkaisut todettiin sopiviksi.

Viranomaisten kannanotot ovat liitteenä.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kolme mielipidettä, jotka koskivat osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta.

Saapuneet mielipidekirjeet ovat liitteenä.

Saadut mielipiteet kohdistuivat pysäköintijärjestelyihin ja pelastuskaluston liikkumismahdollisuuksiin Rantatöyry-kadulla, vesikaton enimmäiskorkeutta ja kerroslukua koskeviin kaavamääräyksiin, hankkeen soveltuvuuteen kaupunkikuvassa, pihan puuston huomioon ottamiseen pysäköintipaikkojen suunnittelussa, pysäköintimitoituksen riittävyyteen, hissien edellyttämiseen ja tarpeeseen, rakennuksen korottamisen aiheuttamaan naapurirakennusten varjostumiseen, taloudellisten hyötyjen suhteeseen naapureille aiheutuviin haittoihin sekä kaavoituksen tehtäviin.

Mielipiteet on otettu kaavoitustyössä huomioon ja asemakaavaa on tarkistettu ehdotusvaiheeseen vesikaton ylimmän kohdan enimmäiskorkeutta alemmaksi, korkoon +20.4. Lisäksi kaavamääräyksessä on tarkistettu pulpettikaton alaräystäs Rantatöyry-kadun puolelle, jotta mahdollinen varjostusvaikutus etäisyydeltään lähimmän naapurin, Rantatöyry 3:n puolella pienenesi. Myös pysäköimispaikkojen alaa koskevaa määräystä on mielipiteen perusteella tarkistettu lisäämällä määräyksiin maininta olemassa olevien puiden huomioon ottamisesta pysäköimispaikkojen suunnittelussa.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin.



16.6.2011

Tilastotiedot

Voimassa oleva asemakaava

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Asunto- tai liiketontti	3 204	2 182
Yhteensä	3 204	2 182

Asemakaavan muutosehdotus

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)	3 204	2 760
Yhteensä	3 204	2 760

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta kiinteistöviraston tonttiosaston, rakennusvalvontaviraston, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston, pelastuslaitoksen, kaupungin ympäristökeskuksen, Helsingin Energian, Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaituksen, Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuollon sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnot.

Kiinteistövirasto käynnistää yksityisten maanomistajien kanssa kaupunginhallituksen edellyttämät maapoliittiset neuvottelut.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle sekä

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12061 kartta, päivätty 16.6.2011
- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12061 selostus, päivätty 16.6.2011
- vuorovaikutusraportti 16.6.2011
- asemakaavan muutoshakemus



16.6.2011

Pöytäkirjanote, vuorovaikutusraportti ja kustannukset-liite muutoksenhakukieltoineen hakijalle

Pöytäkirjanote, vuorovaikutusraportti ja muutoksenhakukielto niille mielipiteensä esittäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Pöytäkirjanote, kartta ja selostus hallintokeskukseen (Vartiaiselle)

Pöytäkirjanote, kopio hakemuksesta ja kustannukset-liite kaupunkisuunnitteluviraston hallinto-osastolle (Koski) ja hallintokeskuksen hallintopalvelut osastolle (Puusaari)

Lisätiedot:

Erling Petteri, arkkitehti, puhelin 310 37467

Simonen Kalle, liikenneinsinööri, puhelin 310 37424, liikennesuunnittelu

Hälvä Heikki, liikenneinsinööri, puhelin 310 37142, melu- ja ilmanlaatukysymykset

Pöytäkirja on pidetty nähtävillä 29.6.2011 Helsingin kaupungin kirjaa-mossa, Pohjoisesplanadi 11-13, ja asianosaista koskeva päätös on lä-hetetty seuraavana työpäivänä pöytäkirjan nähtävänäpitämisestä.

Miia-Riina Holappa
pöytäkirjanpitäjä

LIITTEET

Liite 1	Kustannukset
Liite 2	Viranomaisten kannanotot
Liite 3	Mielipidekirjeet
Liite 4	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12061 kartta, päivätty 16.6.2011 (sähköinen liite)
Liite 5	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12061 selostus, päivätty 16.6.2011 (sähköinen liite)
Liite 6	Vuorovaikutusraportti 16.6.2011 (sähköinen liite)