



23.09.2015

Kaj/10

## § 223

### Detaljplaneändring för Brändö kvartersgård med omgivning (nr 12285)

HEL 2013-010540 T 10 03 03

#### Framställning

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomterna 8 och 31 och en del av tomten 7 i kvarteret 42047 och för parkområden i 42 stadsdelen (Brändö) enligt ritning nr 12285, daterad 3.6.2014 och ändrad 12.5.2015, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045  
katri.erroll(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12285 kartta, päivätty 3.6.2014, muutettu 12.5.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12285 selostus, päivätty 3.6.2014, muutettu 12.5.2015, päivitetty Ksk:n 12.5.2015 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva, 3.6.2014
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Vuorovaikutusraportti 3.6.2014, täydennetty 12.5.2015
- 6 Tilastotiedot
- 7 Viitesuunnitelman asemapiirros
- 8 Osa päätöshistoriaa, nettiversio
- 9 Kulosaarelaiset ry- Brändöborna rf:n kirje 4.5.2015, nettiversio

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av  
generalplan\_detaljplan\_byggnadsordning

#### Utdrag

##### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-  
ja ympäristökeskus

##### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,  
asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen  
hyväksyminen



23.09.2015

Kaj/10

Helen Oy	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helen Sähköverkko Oy	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Beslutsförslag

Framställningen stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Genom detaljplaneändringen avgränsas tomten med Brändö kvartersgård så att den motsvarar den nya kvartersgårdens behov. Tomten utgör fortfarande kvartersområde för byggnader för offentlig service (YL). Byggrätten (5 000 m<sup>2</sup> vy) motsvarar projektets behov. Söder och öster om kvartersgården, i huvudsak på kvartersgårdens nuvarande tomt, har två nya tomter för flervåningshus (AK) anvisats. På tomterna får det byggas sammanlagt sju stadsvillor i 3–4 våningar med en sammanlagd våningsyta på 6 130 m<sup>2</sup> (uppskattningsvis 150 boende). Parkerings- och fotgängararrangemangen i den gällande detaljplanen ändras. En ny gata till bostadskvarteren och kyrktomten invid förläggs öster om kvartersgårdens tomt.

## Föredragandens motiveringar

### Utgångsläge

Området är beläget i Brändö centrum, mellan kyrkan och köpcentret, på gångavstånd från metrostationen.

Den nya kvartersgården är byggd utifrån den gällande detaljplanen. I detaljplanen från år 1999 är tomten upptagen som kvartersområde för offentliga byggnader för närservice (YL), och byggrätten är angiven med tomtexploateringstalet 0,50 (motsvarar 10 641 m<sup>2</sup> vy). Samma detaljplan omfattar kyrktomten, av vilken ett litet hörn ingår i området för detaljplaneändringen, ett parkområde öster om kvartersgården och en bilplatstomt vid Kyösti Kallios väg med bilplatser för kyrkan och skolan. Parken i nordvästra delen av detaljplaneområdet ingår i en detaljplan från 1966.



Staden äger detaljplaneområdet, frånsett kyrktomtsdelen, som ägs av Helsingfors kyrkliga samfällighet.

Området gränsar i söder till Brändö villaområde och i sydost till kyrktomten. I väster och norr gränsar området till ett sammanhängande område med flervåningshus från 1960-talet. Där finns det huvudsakligen lamellhus i 3–5 våningar. De skolhus och andra byggnader som nyligen revs på kvartersgårdens tomt utgjorde en del av området med flervåningshus.

I öster gränsar området till en bergig park, vid sydvästra gränsen finns ett litet område där berget går i dagen och där det växer tallar. Kyrktomten och parken i sydost utgör en skött parkomgivning. Vid områdets gräns i nordväst finns det en gångväg som är en förlängning av Presidentstigen. Den löper väster om skolan från villaområdet till köpcentret och metrostationen. I östra delen av området finns det i parkområdet en gång- och körförbindelse till kyrkan.

Kyrktomten, södra delen av parken och en betydande del av villaområdet hör till en byggd kulturmiljö av riksintresse (Brändö villastad RKY 2009). Ett litet hörn av detaljplaneområdet ligger inom gränserna för denna. För Brändö villaområde, liksom för det övriga RKY-området, gäller en detaljplan med skyddsbestämmelser. Det är alltså fråga om bl.a. kvarteren söder om detaljplaneområdet.

#### Innehåll i detaljplaneändringen

Målet med detaljplaneändringen är att bygga nya bostäder på en central plats på Brändö med bra service och goda trafikförbindelser. Utgångspunkten för planeringen har varit att anpassa det nya som byggs till stadsstrukturen och den värdefulla kulturmiljön på Brändö.

I detaljplaneändringen har det söder och öster om Brändö kvartersgård anvisats kvartersområden (AK) för punkthus för boende, stadsvillor, i mestadels fyra, delvis tre våningar. De nya bostadskvarteren består i huvudsak av det befintliga YL-kvartersområdet och delvis av parken och parkeringstomten. En ny gata till kvartersgårdens daghem, de nya bostäderna och kyrkan är belägen strax öster om kvartersgården.

Lösningen baserar sig på en referensplan som utgör underlag för detaljplanen. De nya bostadshusen har placerats och dimensionerats så att de inte begränsar vyerna till och från kvartersgårdens tomt, så att kyrkans klockstapel bevarar sin ställning i stadsbilden och så att området vid villaområdets norra gräns förblir öppet.

Kvartersområdena för flervåningshus (AK) omfattar två tomter med byggnadsytor för tre och fyra punkthus. Av stadsbildsmässiga skäl ska



byggnaderna på AK-tomterna vara vitputsade. De viktigaste kalla bergen och trädbeståndet ska bevaras där det är möjligt. Den nya kvartersmarken i öster sträcker sig i viss mån in i den nuvarande parken, i övrigt förläggs byggandet huvudsakligen till ett befintligt kvartersområde.

I kvartersområdet för byggnader för offentlig närservice (YL) baserar sig detaljplanen på planerna för kvartersgården, som snart står färdig. Våningsytan är bara något större än i det nuvarande projektet, byggnadens maximihöjd är den projekterade.

Bilplatserna för bostäderna är förlagda till bostadstomten. Genom tomten i söder är allmän gångtrafik tillåten t.ex. till skolan och kyrkan. En ny LPA-tomt finns vid kyrktomtens hörn, och till denna flyttas de bilplatser för kyrktomten som nu finns nära Kyösti Kallios väg. LPA-tomten har också en förbindelse till kyrktomten, och det är möjligt att via LPA-tomten gå till parken invid.

Wener Wiréns väg är en ny gata till skolan, daghemmet, bostadstomterna och kyrkan. Presidentstigen har ändrats till gatuområde också vid kvartersgårdens tomt och i parken Lempi Alankos klippa.

Ändringsområdet omfattar 2,76 ha. Byggrätten i kvartersområdena för flervåningshus uppgår till sammanlagt 6 130 m<sup>2</sup> vy och arealen till sammanlagt 1,05 ha. Motsvarande siffror i kvartersområdet för byggnader för närservice är 5 000 m<sup>2</sup> vy och 1,10 ha. Tomtexploateringstalet för bostadstomterna är 0,79 och 0,48 och för alla tomter i genomsnitt 0,52. (Tomtexploateringstalen är 0,57–1,3 för de närmaste fem tomterna med flervåningshus, 0,30 i villaområdet och 0,50 för YL-tomten i den gällande detaljplanen.) Antalet nya boende blir ungefär 150.

#### Konsekvenser av detaljplaneändringen

Då detaljplanen genomförs ökas bostadsbeståndet i traktens centrala delar. I stadsbilden utgör bostadshusen med sina gårdar en vårdad omgivning som ger kyrk- och skolmiljön behövlig kvalitet.

RKY-områdets värden har beaktats så att det nya byggandet är småskaligt och inte kommer för nära. Kyrkan bevarar sin självständiga ställning. Klockstapelns ställning i stadsbilden förändras så att den inte längre syns från Kyösti Kallios väg över kyrkans parkeringsplats, men nog över parkområdet.



Inflyttarna, uppskattningsvis 150 personer, får en bostad i ett välfungerande område med avseende på service, miljö och trafikförbindelser.

Vyerna från granntomterna och grannhusen förändras till följd av de nya husen, trots att de i egenskap av punkthus medger vyer mellan varandra. Parkarealen minskar med 0,24 ha.

Detaljplaneområdet är lätt att ansluta till de befintliga trafiknäten och näten för samhällsteknisk försörjning. Presidentstigens läge i gatunätet blir klarare när den blir gata över hela sin längd, och det blir lättare att ta sig till kyrktomten när detta sker på en gata och de bilplatser som ska anläggas för tomten flyttas intill tomthörnet. Den olovliga parkeringen i parken Lempi Alankos klippa upphör.

När detaljplanen genomförs medför det för staden kostnader på 310 000 euro exklusive moms för anläggningen av gatan och parkeringsplatserna.

#### Växelverkan

Planläggningsarbetet har inletts på initiativ av staden. Intressenterna meddelades att en detaljplaneändring blivit väckt genom en skrivelse från stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning. Samtidigt med skrivelsen fick de ett program för deltagande och bedömning (daterat 5.8.2013). Detaljplaneområdets gränser avviker från programmet för deltagande och bedömning dels så att tomten vid Brändövägen 32 i villaområdet inte ingår i detaljplaneändringen, eftersom det bl.a. med anledning av en åsikt om programmet för deltagande och bedömning behövs en mer omfattande utredning om användningen av tomterna i villaområdet för ambassader innan detaljplanen ändras, dels så att ett litet område i norra hörnet av kyrktomten har fogats till detaljplaneområdet (en del av det nya LPA-kvartersområdet).

Myndighetssamarbete har bedrivits med de berörda förvaltningarna, affärsverken och samkommunerna och med Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland.

Två av åsikterna gällde programmet för deltagande och bedömning och fyra gällde utkastet till detaljplaneändring. Åsikter framfördes också vid diskussionsmöten.

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning gällde bl.a. tillräckliga tjänster på kvartersgården, avsaknaden av skisser över innehållet i detaljplaneändringen som bilaga till programmet för deltagande och bedömning, beaktande av villaområdets kulturmiljö, eventuell förorening av marken efter de tidigare skolhusen och



planläggning av tomterna i ambassadbruk. Åsikterna om utkastet gällde i huvudsak samma frågor, speciellt att det byggs för nära RKY-området, kyrkan och villaområdet. Sanningshalten i detaljplanematerialet ifrågasattes också. Det önskades fler bilplatser vid kyrkan.

Centralt i genmälena är att nybyggandet har anpassats flexibelt till den befintliga omgivningen i fråga om byggnadsstorleken, byggnadstypen och avstånden. Den bifogade rapporten om växelverkan omfattar sammandrag av åsikterna och myndigheternas ställningstaganden och genmälena till dessa i mer detalj.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 8.8–8.9.2014.

Det kom in tre anmärkningar mot förslaget. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, utbildningsverket, räddningsnämnden, nämnden för allmänna arbeten, stadsmuseet, Helen Elnät Ab och samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster gav utlåtande om förslaget.

Det begärdes dessutom att fastighetsnämnden/fastighetskontoret, barnomsorgsverket och affärsverket Helsingfors Energi skulle ge utlåtande om förslaget. Dessa hade ingenting att påpeka eller yttra om förslaget. Barnomsorgsverket har meddelat att det har deltagit i beredningen i anslutning till planeringen av Brändö kvartersgård.

## Anmärkningar

Anmärkningarna gällde bl.a. risker med avseende på kulturmiljön och säkerheten i de befintliga byggnaderna genom att de föreslagna byggnaderna är för höga eller placeras för nära de befintliga husen och Brändö kyrkas eller villasamhällets ställning äventyras. Det ansågs inte vara motiverat att inskränka de allmänna områdena. Lagligheten i planlägningsprocessen och sanningshalten i illustrationsmaterialet ifrågasattes. Detaljplanen ansågs inte uppfylla de riksomfattande målen för markanvändningen. Det påpekades att antalet våningar var angivet olika i detaljplanebeskrivningen och på detaljplanekartan.

Anmärkningarna har beaktats så att beteckningen för antalet våningar har korrigerats på detaljplanekartan så att det motsvarar detaljplanebeskrivningen.

I stadsplaneringsnämndens svar på anmärkningarna, vilket utgör kommunens motiverade ställningstagande, framhålls det att detaljplanen väl motsvarar de riksomfattande målen för markanvändningen, att den inte äventyrar dessa och inte heller Brändö kyrkas eller villasamhällets ställning och att staden i enlighet med



Helsingfors stads strategi förtätas i synnerhet i sådana områden som detaljplaneområdet, dvs. nära stationer för tung spårtrafik. Behoven av servicenät utreds projektvis. De nya byggnaderna har anpassats till slutningen, detaljplanen medger inte byggande över maximiantalet våningar, avståndet till de nya byggnaderna är klart större än mellan de gamla byggnaderna och ändringsområdet är sedan tidigare bebyggt med stöd av den gällande detaljplanen.

Anmärkningarna är närmare refererade och bemötta i rapporten om växelverkan.

## Skrivelse

I en skrivelse som inkommit efter tiden för framläggandet lägger Kulosaarelaiset ry-Brändöborna rf fram synpunkter på trafikarrangemangen för daghemmet i kvartersgården och för de nya tomterna för flervåningshus, på förvaltningen och skötseln av den gångväg som förlagts till en tomt, på bebyggandet av tomterna för flervåningshus och på hänsynen till omgivningen.

Stadsstyrelsen konstaterar att den nya gatan Werner Wiréns väg tjänar detaljplaneområdet. Enligt trafikplanen för Brändö kvartersgård med omgivning (stadsplaneringsnämnden 12.5.2015) anlitas gatan för servicetrafik till kvartersgården, för angöringstrafik till daghemmet och för infart till kyrkans parkeringsplats och de nya bostadstomterna.

Från södra ändan av gatan löper en gångväg på tomten västerut till södra delen av skolgården och till Presidentstigen. Det nuvarande stråket över kyrkans gårdsplan till Brändövägen fortsätter genom kyrkans LPA-tomt. Parkeringsplatserna intill vändplatsen på gatan reserveras dagtid för kortvarig parkering, eftersom de i synnerhet tjänar angöringstrafiken till daghemmet. I förhållande till den preliminära trafikplanen har trafiksäkerheten förbättrats med ett fartgupp på gatan.

Trafikvolymen på gatan blir liten. Det byggs få bostäder och det förekommer därför främst service- och angöringstrafik till kvartersgården och trafik till kyrkan.

Arrangemangen för allmän gångtrafik och tomtinfart i det nya bostadskvarteret planeras mer i detalj i bygglovsfasen. Ansvaret för anläggningen och underhållet av tomtdelen för allmän gångtrafik bestäms i tomtöverlåtelsevillkoren och i ett servitut som stiftas för gångförbindelsen. Ingen genomfartstrafik anvisas till tomterna.

De planerade byggnadernas förhållande till de befintliga har utretts genom ett tvärsnitt över området och flygfotomontage, vilka utgör bilaga till detaljplanebeskrivningen. Gårdsplanerna för de nya



23.09.2015

Kaj/10

byggnaderna ligger på både övre och undre nivån i sluttningen. Det är meningen att den höjdskillnad som uppkommer ska skötas med terrasserade planteringar.

#### Utlåtanden

I utlåtandet från Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen) framhålls att det öppnas vyer mellan punkthusen i södra delen och att en god omgivning kan skapas med högklassig arkitektur. Detaljplanebestämmelserna stöder målet för en omgivning av hög kvalitet. Punkthusen i östra delen hänför sig till det flervåningshusdominerade området och den nya kvartersgråden, och de lämnar bergsområdet fritt. Lösningen förefaller motiverad. Dessutom uppmanar NTM-centralen till en ändring av beteckningen för antalet våningar på detaljplanekartan så att den motsvarar beteckningen i detaljplanebeskrivningen och detaljplanebestämmelserna.

Stadsmuseet konstaterar i sitt utlåtande att dess mål för detaljplaneändringen har beaktats tillräckligt väl, förutsatt att målen att bevara det kala berget och trädbeståndet och bestämmelserna om plantering följs vid genomförandet.

Utbildningsverket framhåller i sitt utlåtande att stadsplaneringskontoret och utbildningsverket har samarbetat allt sedan den nya kvartersgården började planeras. Gårdsplanerna och gångvägarna vid kvartersgården har utifrån detta planeras så att de blir tydliga och trygga.

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster konstaterar att det i LPA-området bör upptas en ledningsgränd för ett allmänt dagvattenavlopp, eller alternativt bör det i detaljplanen tilläggas en bestämmelse om att ledningar för samhällsteknisk försörjning får byggas i området. Räddningsverket ägnar uppmärksamhet åt planeringen av nödutgångar från bostäderna.

Nämnden för allmänna arbeten tillstyrker detaljplaneändringen. Helen Einät Ab, affärsverket Helsingfors Energi och fastighetskontoret har ingenting att påpeka om förslaget till detaljplaneändring.

Utlåtandena framgår närmare av beslutshistorien. Utlåtandena har refererats och bemötts i rapporten om växelverkan.

#### Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Utlåtandena har beaktats på så sätt att beteckningen för antalet våningar har korrigerats på detaljplanekartan så att det motsvarar beteckningen i detaljplanebeskrivningen och





23.09.2015

Kaj/10

detaljplanebestämmelserna (2/3) IV (2/3). I detaljplanen har det tillagts en bestämmelse som tillåter ledningar för samhällsteknisk försörjning i LPA-området.

Dessutom har våningsytan på detaljplanekartan ändrats i enlighet med de nya anvisningarna så att trapphusen helt och hållet räknas in i våningsytan. Totalvolymen i detaljplanen förändras inte.

På detaljplanekartan och i detaljplanebeskrivningen har det dessutom gjorts några justeringar av teknisk natur, vilka inte ändrar på innehållet i förslaget.

Till slut

Förslaget gäller inte område i statens fastighetsregister.

Förslaget följer stadsplaneringsnämndens justerade framställning. Nämnden var enhällig.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045  
katri.erroll(a)hel.fi

## Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12285 kartta, päivätty 3.6.2014, muutettu 12.5.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12285 selostus, päivätty 3.6.2014, muutettu 12.5.2015, päivitetty Kslk:n 12.5.2015 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva, 3.6.2014
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Vuorovaikutusraportti 3.6.2014, täydennetty 12.5.2015
- 6 Tilastotiedot
- 7 Viitesuunnitelman asemapiirros
- 8 Osa päätöshistoriaa, nettiversio
- 9 Kulosaarelaiset ry- Brändöborna rf:n kirje 4.5.2015, nettiversio

## Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva

## Utdrag

### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,



23.09.2015

Kaj/10

Helen Oy rakennusjärjestyksen  
hyväksyminen  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,  
asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen  
hyväksyminen  
Helen Sähköverkko Oy Kunnallisvalitus, yleiskaavan,  
asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen  
hyväksyminen  
Helsingin seudun Kunnallisvalitus, yleiskaavan,  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen  
hyväksyminen

### För kännedom

Kaupunginmuseum  
Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Opetusvirasto  
Pelastuslautakunta  
Varhaiskasvatusvirasto  
Yleisten töiden lautakunta  
Ympäristölautakunta

### Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 07.09.2015 § 833

HEL 2013-010540 T 10 03 03

Esitys

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 42. kaupunginosan (Kulosaari) korttelin 42047 tonttien 8 ja 31 sekä tontin 7 osan ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen 3.6.2014 päivätyn ja 12.5.2015 muutetun piirustuksen nro 12285 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot



23.09.2015

Kaj/10

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
katri.erroll(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.05.2015 § 139

HEL 2013-010540 T 10 03 03

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

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle

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

Lisäksi lautakunta päätti

- antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kunnan perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.

03.06.2014 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

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

Opetusvirasto 16.10.2014

HEL 2013-010540 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirastossa on laadittu Kulosaaren korttelitalon tontille ja sen ympäristöön asemakaavan muutosluonnos.



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

Alue sijaitsee aivan Kulosaaren keskustassa. Alueella on aikaisemmin ollut kaksi julkisten palvelujen rakennusta, jotka käsittivät peruskoulun ala-asteen, lasten päiväkodin ja sivukirjaston. Rakennukset on purettu, ja niiden tilalle 5 vuoden tilapäistiloissa toimimisen jälkeen on valmistunut korttelitalo, jossa on tilat ala-asteelle ja päiväkodille. Alueen koillisosassa on pysäköintialue kirkon ja yleistä pysäköintiä varten.

Uudet asuintalot on sijoitettu ja mitoitettu siten, että ne eivät rajaa näkymiä korttelitalon tontille/tontilta, että kirkon kellotapulin kaupunkikuvallinen asema säilyy ja että huvila-alueen pohjoisreunan raja-alue säilyy väljänä. Itäinen uusi korttelimaa ulottuu jonkin verran nykyiseen puistoon. Muutoin asuntorakentaminen sijoittuu nykyisille lähipalvelujen korttelialueelle ja autopaikkojen korttelialueelle. Uusi katuyhteys uusille asunnoille ja kirkolle sijoitetaan heti korttelitalon itäpuolelle. Katua pitkin kuljetaan myös päiväkodille.

Kaavan toteuttaminen lisää asuntokantaa seudun keskeisissä osissa. Kaupunkikuvassa asuintalot pihoineen muodostavat hoidetun ympäristön ja tuovat kirkon ja koulun miljööseen tarpeellista tasokkuutta

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja opetusvirasto ovat tehneet yhteistyötä uuden korttelitalon suunnittelun alkuvaiheista lähtien. Korttelitalon piha-alueet ja kulkuväylät on suunniteltu tältä pohjalta selkeiksi ja turvallisiksi.

Lisätiedot

Kaisa Nuikkinen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291  
kaisa.nuikkinen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 02.09.2014 § 85

HEL 2013-010540 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi Kulosaaren asemakaavan muutoksesta nro 12285 seuraavan lausunnon:

Huoneistojen varateitä suunniteltaessa tulee varmistaa, että pelastautuminen on mahdollista joko omatoimisesti tai pelastuslaitoksen avustamana.



23.09.2015

Kaj/10

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska se koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91§

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

Lisätiedot

Harri Laakso, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31234  
harri.laakso(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 21.8.2014

HEL 2013-010540 T 10 03 03

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt Helsingin kaupunginmuseon lausuntoa asemakaavaehdotuksesta, joka koskee Kulosaaren korttelitalon tonttia ympäristöineen. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Asemakaavan muutoksen tavoitteeksi on esitetty uusien asuntojen rakentamisen mahdollistaminen keskeisellä paikalla Kulosaarella hyvien palvelujen ja liikenneyhteyksien alueella sovittaen uusi rakentaminen saaren kaupunkirakenteeseen ja kulttuuriympäristöön.

Suunnittelualue on ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa ja maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta. Helsingin voimassa olevassa yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta, joka sijoittuu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävän alueen reunavyöhykkeelle. Suunnittelualue rajautuu ja kaakkoiskulmaltaan myös kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön Kulosaaren huvilakaupunginosa, joka on Museoviraston inventoinnissa 2009 arvoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009). Osana valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita kyseinen kulttuuriympäristöinventointi osaltaan ohjaa alueen kaavoitusta.

Kulosaaren korttelitalon tonttia ja sen ympäristöä koskevan kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa



kaupunginmuseo esitti kantanaan, että suunnittelualueella tulee säilyttää Kulosaarelle tyypillinen vehreä väljyys ja katualueen elävyys, johon liittyy rakennusten ja rakentamattomien vyöhykkeiden, pihojen ja viheralueiden vuorottelu. Lisäksi pidettiin tärkeänä rakentamattoman, vehreän siirtymäalueen jättämistä Kulosaarentien varren huvilakokonaisuuden ja uuden asuinrakentamisen välille, ja uudisrakentamisen korkeuden sovittamista ympäristön rakennuskantaan. Myös suunnittelualueella sijaitsevat avokalliot ja alueen vanhin puusto nostettiin esiin suunnittelussa huomioon otettaviksi seikoiksi.

Nyt esillä olevassa asemakaavaehdotuksessa on valmistumassa olevan Kulosaaren korttelitalon itä- ja eteläpuolelle osoitettu korttelialueet pääosin neljä-, osin kolmikerroksisia asuinpistetaloja, "kaupunkivilloja" varten. Korttelitalon itäpuolelle sijoittuisi kolmen kaupunkivillan kortteli ja eteläpuolella olevaan kortteliin on osoitettu rakennusalat neljää, pohjamuodoltaan neliömäistä asuinkerrostaloa ja neljää autotalli/taloussrakennusta varten. Itäinen uusi korttelimaa ulottuu jonkin verran nykyiseen puistoon. Muutoin asuntorakentaminen sijoittuu nykyisille lähipalvelujen korttelialueelle ja autopaikkojen korttelialueelle. Kyösti Kallion tien ja Relanderinaukion kulmauksessa sijaitseva kallioinen viheralue on edelleen määritelty puistoksi.

Uusien, rakennusalalla pistetaloksi määriteltyjen asuintalojen sijoittelussa ja mitoituksessa ympäristö on pyritty huomioimaan siten, että ne eivät kokonaan rajaa näkymiä korttelitalon tontille tai tontilta. Kaupunkikuvallisista syistä uusien rakennusten pääasialliseksi julkisivumateriaaliksi on määrätty valkoinen perinteinen rappaus. Myös Kulosaaren kirkon kellotapulien kaupunkikuvallista asemaa pyritään vaalimaan ja kaava-alueen eteläpuolisen huvila-alueen pohjoisreunan kirkon tontin rajausta säilyttämään väljäkkönä. Merkittävät avokalliot ja puusto määrätään säilytettäväksi mahdollisuuksien mukaan. Alueen vehreän ominaisuutensa säilymistä tukee myös määräys, jonka mukaan rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, autojen tai polkupyörien pysäköintipaikkoina, leikki- tai ulko-oleskelupaikkoina, on istutettava.

Edellä mainittuun viitaten kaupunginmuseo katsoo, että esillä oleva Kulosaaren korttelitalon tonttia ja sen ympäristöä koskeva asemakaavan muutosehdotus on alueen asemakaavoitusta ohjaavien kaavojen ja inventointien tavoitteiden mukainen. Toki kaavaehdotuksen mukainen pistetalojen muodostama uusi asuinvyöhyke toteutuessaan tiivistäisi Kulosaaren korttelitalon ja kirkon ympäristöä nykytilanteeseen verrattuna, mutta hyvin toteuttaen muutos voi tapahtua hallitusti ja alueen ominaisuutensa kunnioittaen. Kaupunginmuseon kaavamuutokselle esittämät tavoitteet voidaankin katsoa riittävästi



23.09.2015

Kaj/10

otetuksi huomioon, kunhan avokallioita ja puustoa koskevia säilyttämistavoitteita sekä istuttamismääräystä myös noudatetaan toteutusvaiheessa. Näin ollen kaupunginmuseo puoltaa Kulosaaren korttelitalon tonttia ja sen ympäristöä koskevan asemakaavaehdotuksen hyväksymistä.

5.9.2013 Lausunto annettu

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: +358931036501  
anne.salminen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 12.08.2014 § 284

HEL 2013-010540 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Suunnitelma

Kaavamuutosalue sijaitsee Kulosaarella Kyösti Kallion tien varressa, noin 500 metrin kävelymatkan päässä Kulosaaren metroasemalta.

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

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

Werner Wirénin tie on uusi katu koululle, päiväkodille, asuintonteille ja kirkolle. Sen eteläpää, johon liittyvät useat näistä tonttiyhteyksistä, määrätään kaavassa suunniteltavaksi torinomaiseen tapaan. Werner Wirénin tien kuivatusta varten tulee rakentaa uutta hulevesiviemäriä noin 60 metriä.

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



23.09.2015

Kaj/10

## Kustannukset

Asemakaavan muutoksen toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa yhteensä noin 310 000 euroa, josta Werner Wirénin tie -kadun ja pysäköintialueiden rakentamisen osuus on 270 000 euroa ja Lempi Alangon kallio -puistoon rakennettavan Presidentinpolun jatkeen osuus on 36 300 euroa.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen nro 12285 hyväksymistä.

### Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

### Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640  
birgitta.rossing(a)hel.fi  
Silja Savolainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939  
silja.savolainen(a)hel.fi

## Rakennusvirasto 22.8.2013

HEL 2013-010540 T 10 03 03

Rakennusvirasto lausuu kannanottonaan seuraavaa otsikossa mainitusta asiasta:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään esteetöntä kulkuyhteyttä Presidentinpolulta Kyösti Kallion tielle puistikon halki. Kallioinen maasto, Kyösti Kalliontien ja Presidentinpolun välinen suuri korkeusero sekä puistikon pieni koko estävät täysin esteettömän polun rakentamisen kauniisti ja kustannustehokkaasti luonnonmukaista, kallioista puistikkoa tuhoamatta.

Lisätietojen antajat osallistuvat rakennusviraston edustajina tähän asemakaavahankkeeseen.

### Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640  
birgitta.rossing(a)hel.fi  
Jenna Ikonen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939  
jenna.i.ikonen(a)hel.fi