

## KULOSAARENTIE 42 JA 44

42. kaupunginosa (Kulosaari)

### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





ASEMAKAAVAN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12487  
PÄIVÄTTY 27.2.2018

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

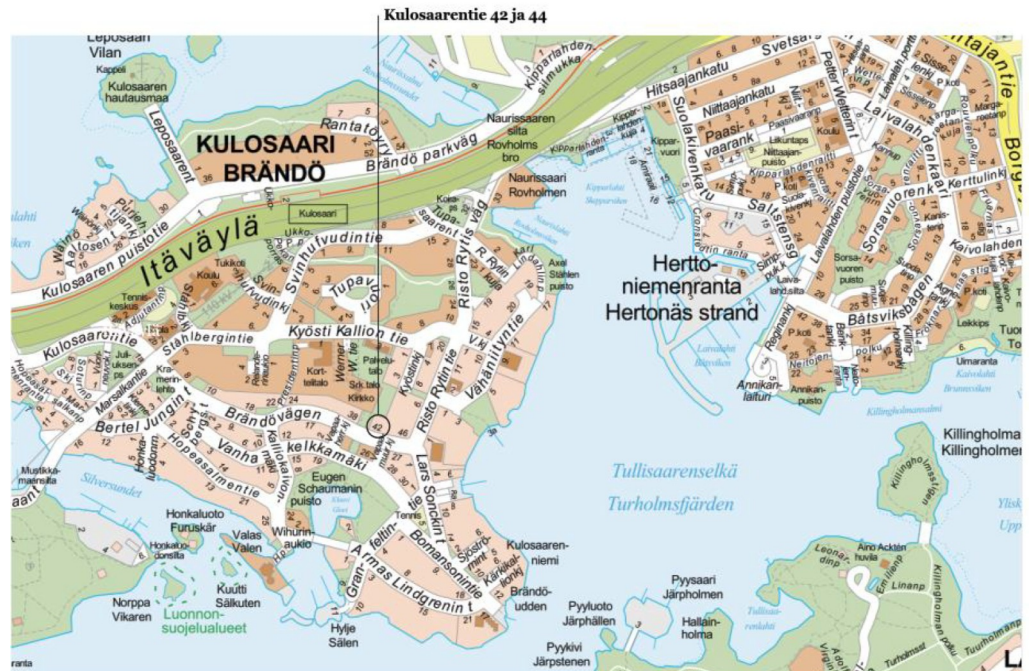
Vireilletulosta ilmoittaminen: 17.1.2017  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 24.11.2017–2.1.2018  
Kaupunkiympäristölautakunta: 27.2.2018  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

Kannen kuva:  
Valokuvauspuotus 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.



## 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 .....	14
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
- 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 (kaavaratkaisu) 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-m<sup>2</sup>. Alueelle on suunniteltu uutta asuntokerrosalaa 600 k-m<sup>2</sup>.

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. Asemakaavan muutos on tehty Helsingin seurakuntayhtymän ja Helsingin kaupungin aloitteesta. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Asemakaavan muutoksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) oli 24.11.2017–2.1.2018. Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia. Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat alueen yleisiin vesijohtoihin ja viemäreihin, kaavamerkintään pysäköintipaikan kattamismahdollisuudesta sekä Kulosaaren huvila-alueella tapahtuvan maankäytön suunnittelussa ensiarvoisen tärkeäksi katsottuun alueen ominaisuuteen, erityispiirteiden

---

ja kulttuuriperinnön kunnioittamiseen ja säilyttämiseen. Kaavaehdotukseen on tehty yksi teknislouenteinen muutos, joka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

## ASEMAKAAVAN KUVAUS

### Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tonttien täydennysrakentaminen pienimittakaavaisella asuinrakentamisella, parantaa kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten säilymistä edellytyksiä laajentamalla niiden käyttötarkoituksia 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

Kaavamuutoksen suunnittelualan pinta-ala on 5 410 m<sup>2</sup>.

Kulosaarentie 42 entisen pappilan kerrosala 390 k-m<sup>2</sup>. Kulosaarentie 44 entisen paloaseman ja puhelinkeskuksen kokonaisuu-  
den kerrosala on 221 k-m<sup>2</sup>. Koska olemassa olevat rakennukset  
suojellaan, kerrosaloja ei ole merkitty kaavamuutokseen.

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 600 k-m<sup>2</sup>, jolloin  
kaikkien rakennusten kerrosala on yhteensä 1 211 k-m<sup>2</sup> ja tehok-  
kuus  $e = 0,313$ .

## 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. vaihemaakuntakavassa 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 Salmelinna 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 ulko-asuunkin vaikuttaneita muutoksia, esimerkiksi rakennettu kattolyhtyjä vesikattoon, muutettu vesikaton katemateriaali tiilestä peliksi 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 Kulosaareissa 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 Kulosaassa 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 jäsenneilty 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 Kulosaassa on monipuolinen. Itäväylällä kulkee metro ja monta eri bussilinjaa. Metroasemalle on matkaa n. 600 metriä. 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 Kellotorinirinnettä pitkin on paikallisesti merkittävä jalankulkuyhteys alueen keskeisiin palveluihin (mm. koulu ja ostoskeskus).

### Kaavaratkaisu

Molemmille tonteille ajetaan Kulosaarentieltä. Nykyinen ajoyhteys Kulosaarentie 44:n länsipuolella toimii rasiitteena. 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-m<sup>2</sup>) 6 ap  
Kulosaarentie 42 (390 k-m<sup>2</sup>) 3 ap  
Kulosaarentie 44 (221k-m<sup>2</sup>) 2 ap  
Yht. 11 ap → 1 ap / 110 k-m<sup>2</sup>

Pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeesta koskien auton tilapäistä säilyttämistä ja vieraspysäköintipaikoista poiketaan lievästi. Lievä poikkeaminen on seuraavista ohjeista: 1 ap / asunto auton tilapäistä säilyttämistä varten sekä autojen vieraspysäköintipaikoja osoitetaan vähintään 1 ap / 1 000 k-m<sup>2</sup>.

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 lievemälle autopaikkannormille ovat suojeltava kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö, mäkiseen tonttiin tehtävän tasaamisen haasteellisuus suojelurakennusten läheisyydessä, täydennysrakentaminen sekä tilan rajallisuus.

## Palvelut

### Lähtökohdat

Kulosaassa on hyvät lähipalvelut. Lähin päivittäistavarakauppa on Kulosaaren ostoskeskuksessa n. 300 m päässä. Kulosaassa 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 liikkumises-teiselle soveltuvaksi, jos se maaston muodon ja korkeuserot huomioon ottaen on mahdollista. Jos maaston muoto ja korkeuserot eivät mahdollista esteetöntä ratkaisua, liikkumises-teiselle soveltuvaa kulkuyhteyttä tontin rajalta tai autopaikalta asuntoon ei edellytetä. Pää tavoitteena 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 muo-

---



dostivat 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 sijoituessa 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 suojaisen pihapiirin. Tonttien kivimuurit ja muut rakenteet on merkitty niin ikään säilytettäväksi kaavamerkinnällä "Alkuperäiset kivimuurit, aidat ja muut piharakenteet tulee säilyttää ja korjata entistään".

## 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 näyttävänä Kulosaaren kasino ja rantahotelli.

Kluuvin miljöökokonaisuuteen kuuluvat Ribbinginhovi ja Kellotorninrinne rajaavat kaava-alueita, 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, väriytyksen 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 tehokkuusluvaksi muodostuu  $e = 0,313$ , 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-, muutostai 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 paksuneet 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 murskearinnan 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. Kaavamutoksesta aiheutuu maanomistajalle merkittävää hyötyä, joten tonttiyksikkö käy maanomistajan kanssa kaupunginhallituksen 9.6.2014 (685 §) tekemän päätöksen mukaiset neuvottelut. Kaavamutosta 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 korttelialueen takaosan jäädessä rakentamattomaksi puutarhaksi tai viheralueeksi.

Kolme uudisrakennusta sijoittuvat lähelle korttelialueen 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 uusille tonteille tapahtuu sekä Kulosaarentie 44:n tontilla sijaitsevan liittymän kautta rasitteena että saman tontin kaakkosnurkkaan 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 kelloputulia.

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. Kaavamuutos 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, Helsingipuiston, 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 pinta-alasta 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 m 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 olennaisien 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 kaupunkimittausspalvelut 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](http://www.hel.fi/ksv) ja Helsingin uutiset -lehdessä

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](http://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 kannanotossaan, 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 maankäytösopimusneuvotteluja 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 -korkeiden sekä julkisivumateriaalien määräyksillä. Vanhempaa palotarkastajaa on kuultu pelastusasioissa. Uudisrakennuksia koskevat pientalojen esteettömyysäädökset.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### **Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet**

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 miljööön 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 tyyppilliset kaavamääräykset. Tonttikohtaisella suojelumerkinnällä /s ei varsinaisesti suojella rakennuksia rakennuskohtaisesti, eikä tehokkuusiakaan 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.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 24.11.2017–2.1.2018

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

#### Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

#### Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat alueen yleisiin vesijohtoihin ja viemäreihin, kaavamerkintään yhden pysäköintipaikan kattamismahdollisuudesta, sekä Kulosaaren huvila-alueella tapahtuvan maankäytön suunnittelussa ensiarvoisen tärkeäksi katsottuun alueen ominaisuuteen, erityispiirteiden ja kulttuuriperinnön kunnioittamiseen ja säilyttämiseen.

Lausunnot saatiin seuraavalta taholta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuuri- ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

Helen Sähköverkko Oy, Uudenmaan ELY-keskus ja Helsingin kaupungin liikenneliikelaitos ilmoittivat, ettei lausuttavaa ole.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

#### Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset:

Kulosaarentie 42:n osalta merkinnät ”korttelin, korttelinosan ja alueen raja”, ”ohjeellinen tontin raja” ja ”suojeltava kivimuuri” on siirretty kulkemaan pohjakartan ”tukimuuri”-merkintää pitkin.

#### Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta sekä selostuksen Mitoitus ja Suojelukohteet -kohdissa tontin tehokkuus on muutettu  $e = 0,316 \rightarrow e = 0,313$
- kaavakarttaan on tehty teknisuonteinen tarkistus: ”Suojeltava kivimuuri” -merkintä on siirretty ”Rakennus- ja ympäristösuojelu” -väliotsikon alle.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 27.2.2018 päivätyn Kulosaarentie 42 ja 44 asemakaavan muutos-ehdotuksen nro 12487 hyväksymistä.

Helsingissä 27.2.2018

Marja Piimies

---

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	12.02.2018
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
Maanalaisen 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-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	0,5410	100,0	600	0,11	0,0000	600
A yhteensä	0,3866	71,5	600	0,16	0,3866	600
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,3691	
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1544	28,5			-0,0175	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,5410</b>	<b>100,0</b>	<b>600</b>	<b>0,11</b>	<b>0,0000</b>	<b>600</b>
<b>A yhteensä</b>	0,3866	71,5	600	0,16	0,3866	600
AO/s	0,3866	100,0	600	0,16	0,3866	600
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>					-0,3691	
YK/s					-0,1727	
YY/s					-0,1964	
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,1544	28,5			-0,0175	
Kadut	0,1544	100,0			-0,0175	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						



## 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 suoje-lutarve. 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 asuamiseen 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 Stoaan aulassa, Turunlinnantie 1
- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://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](http://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](mailto: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 maankäyttösovimuksen 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 asuminen 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/kulosaarimustikka-maa/Kulosaaren\\_aluesuunnitelma\\_raportti\\_netiversio.pdf](http://www.hel.fi/static/hkr/aluesuunnitelmat/kulosaarimustikka-maa/Kulosaaren_aluesuunnitelma_raportti_netiversio.pdf)
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, Museovirasto 2009 (RKY 2009) [www.rky.fi](http://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. Sitten kaks rakennusta ovat olleet asuinkäytössä, ja yksi (entinen autotalli) lämmitettömänä talousrakennuksena.

## Lisätiedot suunnittelijoilta

### **Maankäyttö**

Maria Isotupa, arkkitehti, p. (09) 310 37303, [maria.isotupa@hel.fi](mailto:maria.isotupa@hel.fi)

### **Liikenne**

Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37088,  
[markus.ahtiainen@hel.fi](mailto:markus.ahtiainen@hel.fi)

### **Teknistaloudelliset asiat**

Peik Salonen, insinööri, p. (09) 310 37248, [peik.salonen@hel.fi](mailto:peik.salonen@hel.fi)

### **Julkiset ulkotilat, maisema**

Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti p. (09) 310 37221,  
[mervi.nicklen@hel.fi](mailto:mervi.nicklen@hel.fi)

### **Rakennussuojelu**

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217, [sakari.mentu@hel.fi](mailto:sakari.mentu@hel.fi)

### **Vuorovaikutus**

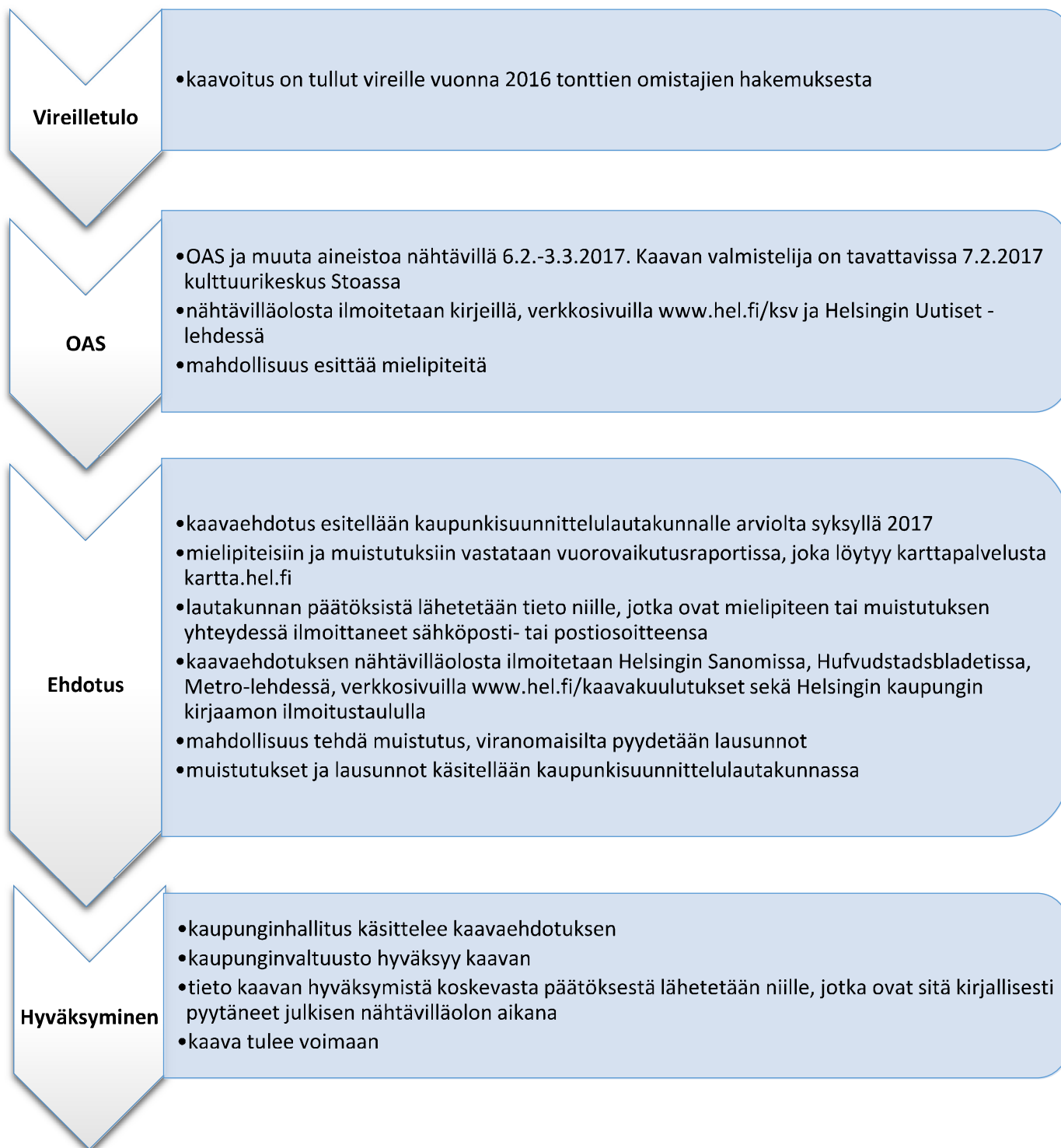
Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, p. (09) 310 37403,  
[juha-pekka.turunen@hel.fi](mailto:juha-pekka.turunen@hel.fi)



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

---

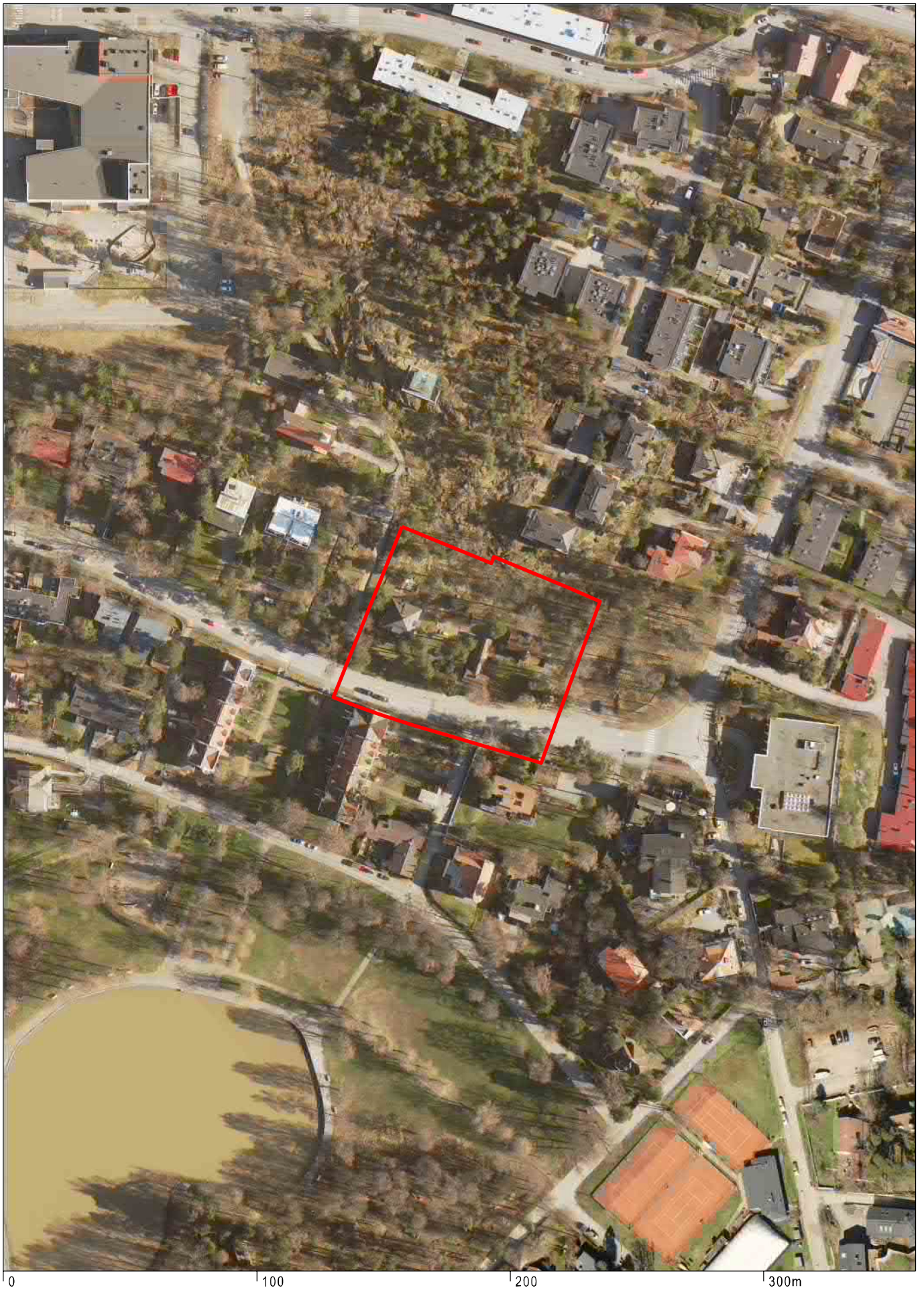
## Kaavoituksen eteneminen





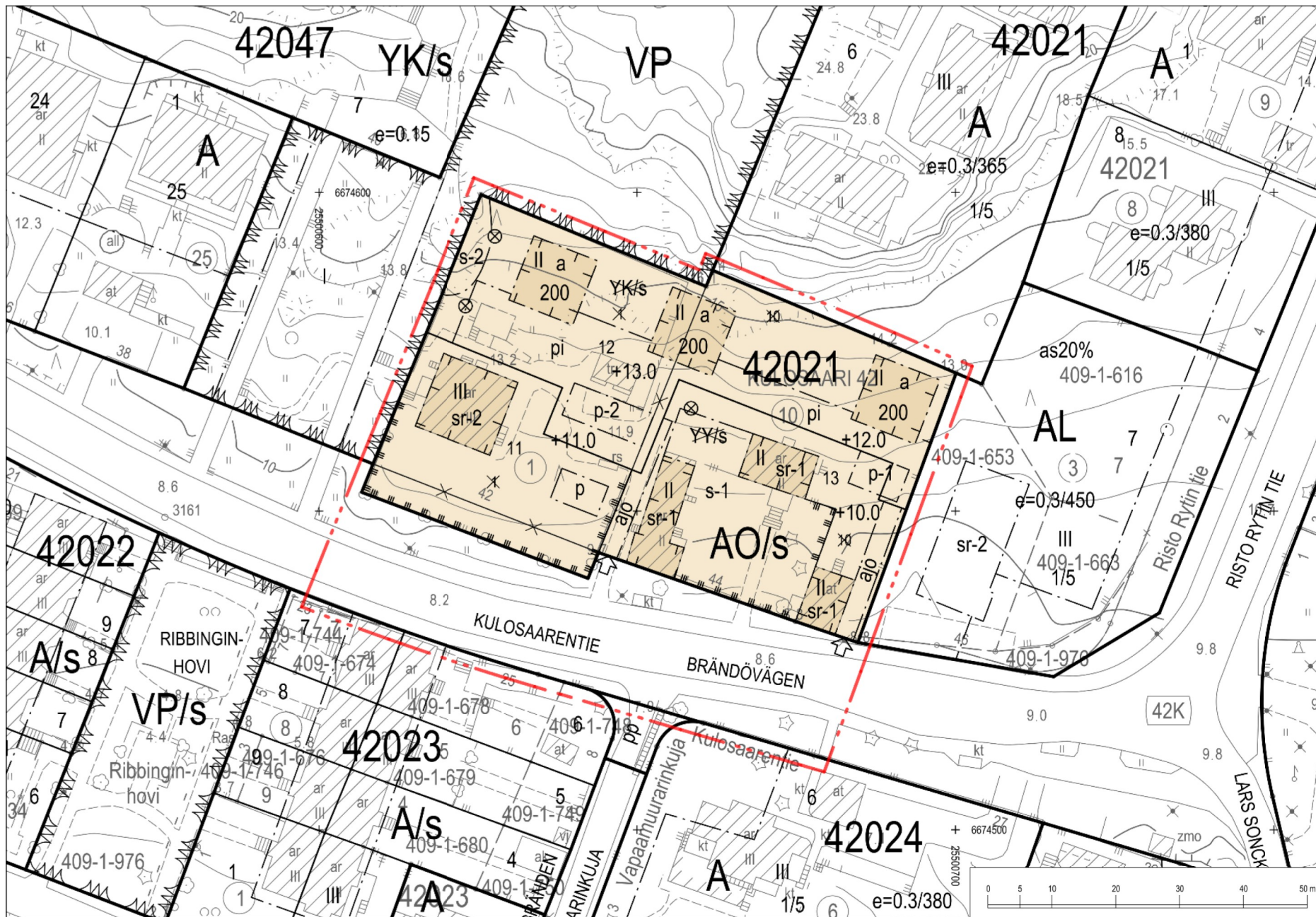
Sijaintikartta  
Kuloosaarentie 42 ja 44

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.

— x — x —

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.

—

Rakennusala, jolla sijaitsevan asuinrakennuksen ulko-osan tulee olla sopuoinnussa olemassa olevien rakennusten arkkitehtuurin, mittakaavan, värityksen ja julkisivupintojen jäsentelyn suhteen. Julkisivuaukoksen tulee olla hallittu. Julkisivussa ei saa olla parvekkeita. Kattomuodot tulee sovittaa entisen pappilan kattomuotoon. Aumakatto ja karkea vaaleaksi slamattu 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.

+ 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.

— pi —

Sijainniltaan likimääräinen oleskelupiha. Pihan pintamateriaaleina tulee suosia nurmi-, kivituhka- ja sora-pintaa. Pienillä alueilla voi käyttää luonnonkiveä.

## RAKENNUS- JA YMPÄRISTÖSUOJELU

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

III III

Suojeltava kivimuuri.

— 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 katonlapeisiin 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 ulko-osan 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 ympäristökoneisuuden kannalta arvokas puusto ja muut istutukset on säilytettävä ja tarvittaessa uusittava siten, että alueen vrehä ominaisluonne ja kasvillisuuden kaupunkikuvallinen merkitys säilyy.

Alkuperäiset kivimuurit, aidat ja muut piharakenteet tulee säilyttää ja korjata entistään.

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-m<sup>2</sup> (olemassa olevat rakennukset).

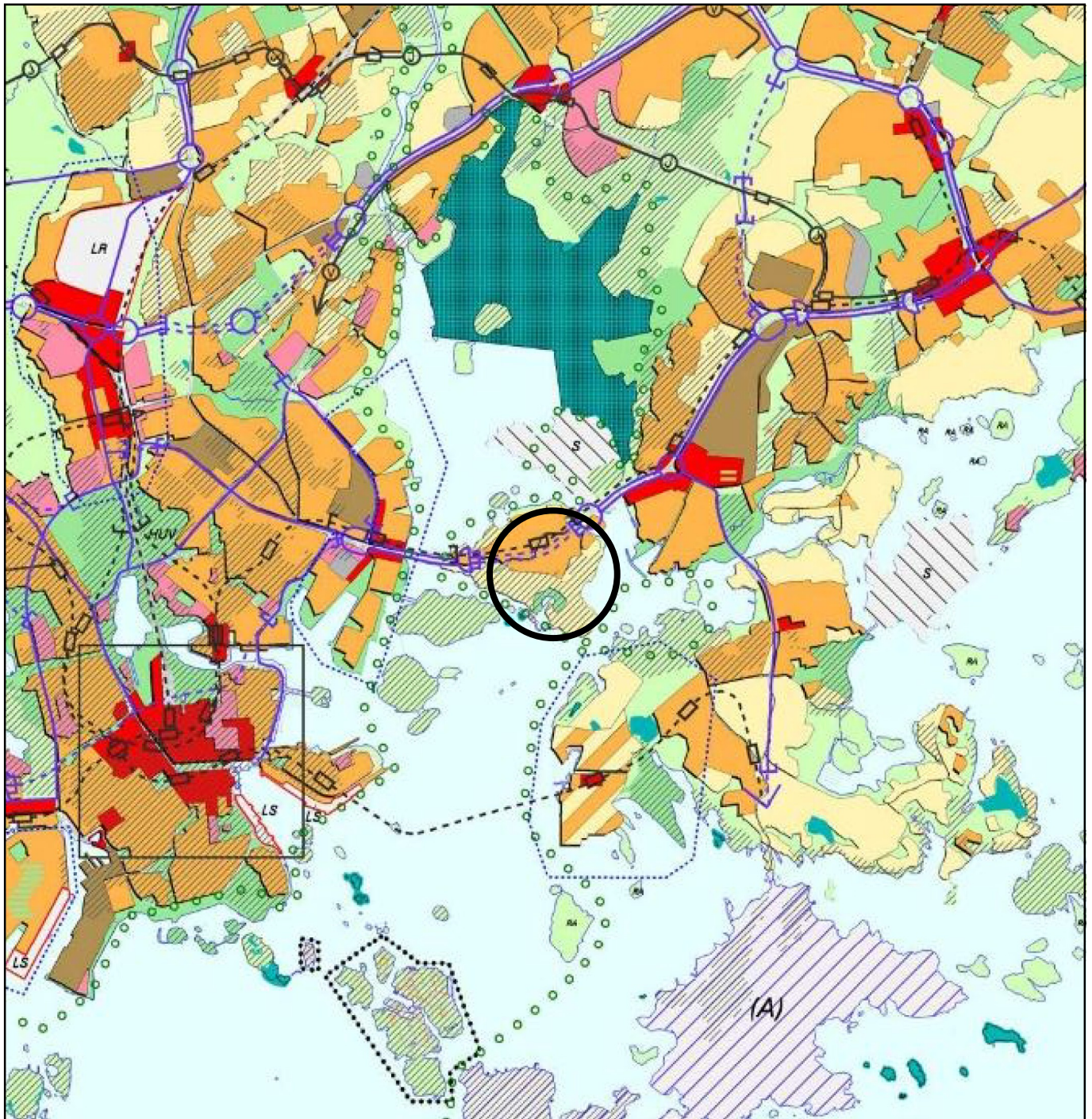
## MUUTA



























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.

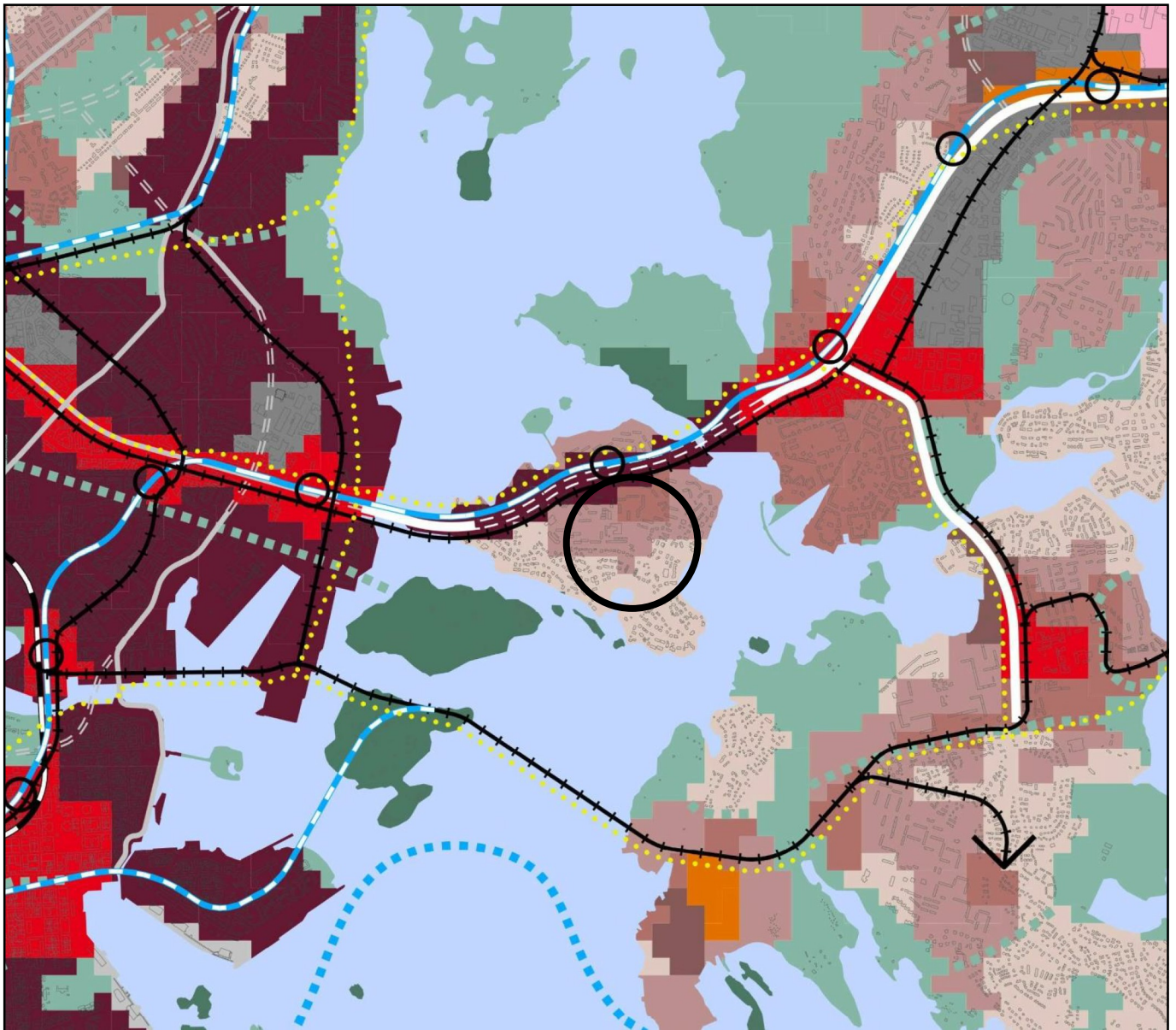




- |                                                                                     |                                                                                 |                                                                                     |                                                                                                                          |                                                                                       |                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
|  | KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE                                                        |  | VIHKISTYSALUE                                                                                                            |  | VESIALUE                                                                         |
|  | KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA                                    |  | Helsinki-puistona kehitettävä alue.                                                                                      |  | KESKUSPUISTON ALUE                                                               |
| <i>T</i>                                                                            | Toimintalavaltaisena kehitettävä alue.                                          |  | LIIKKENNEALUE                                                                                                            |  | SUUNNITTELUALUE                                                                  |
|  | PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN                                                |  | SATAMA-ALUE                                                                                                              |  | SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA    |
|  | HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE                                          |  | SOTILASALUE                                                                                                              |  | MOOTTORIKATU                                                                     |
|  | TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTO/SATAMA                                      | <i>(A)</i>                                                                          | Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalle osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois. |  | PÄÄKATU                                                                          |
|  | TEKNISEN HUOLLON ALUE                                                           |  | LUONNONSUOJELUALUE                                                                                                       |  | METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN                                                    |
|  | KAUPUNKIPUISTO                                                                  |  | KULTTUURIHISTORIAALISESTI, RAKENNUS- TAITTEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KÄNNÄLTÄ MERKITTÄVÄ ALUE                       |  | JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO-LINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie) |
| <i>HUV</i><br><i>EA</i>                                                             | Ympäristöolosuhteiden lähtökohdista kehitettävä alue. Ekosuojelun kehittäminen. |  | MAAILMANPERINTÖKOHDE                                                                                                     |  | PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS                                               |
|                                                                                     |                                                                                 |                                                                                     |                                                                                                                          |  | VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS                                                  |
|                                                                                     |                                                                                 |                                                                                     |                                                                                                                          |  | KÄVELYKESKUSTA                                                                   |

Ote Yleiskaava 2002:sta  
Kulosaarentie 42 ja 44

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Itäinen alueyksikkö



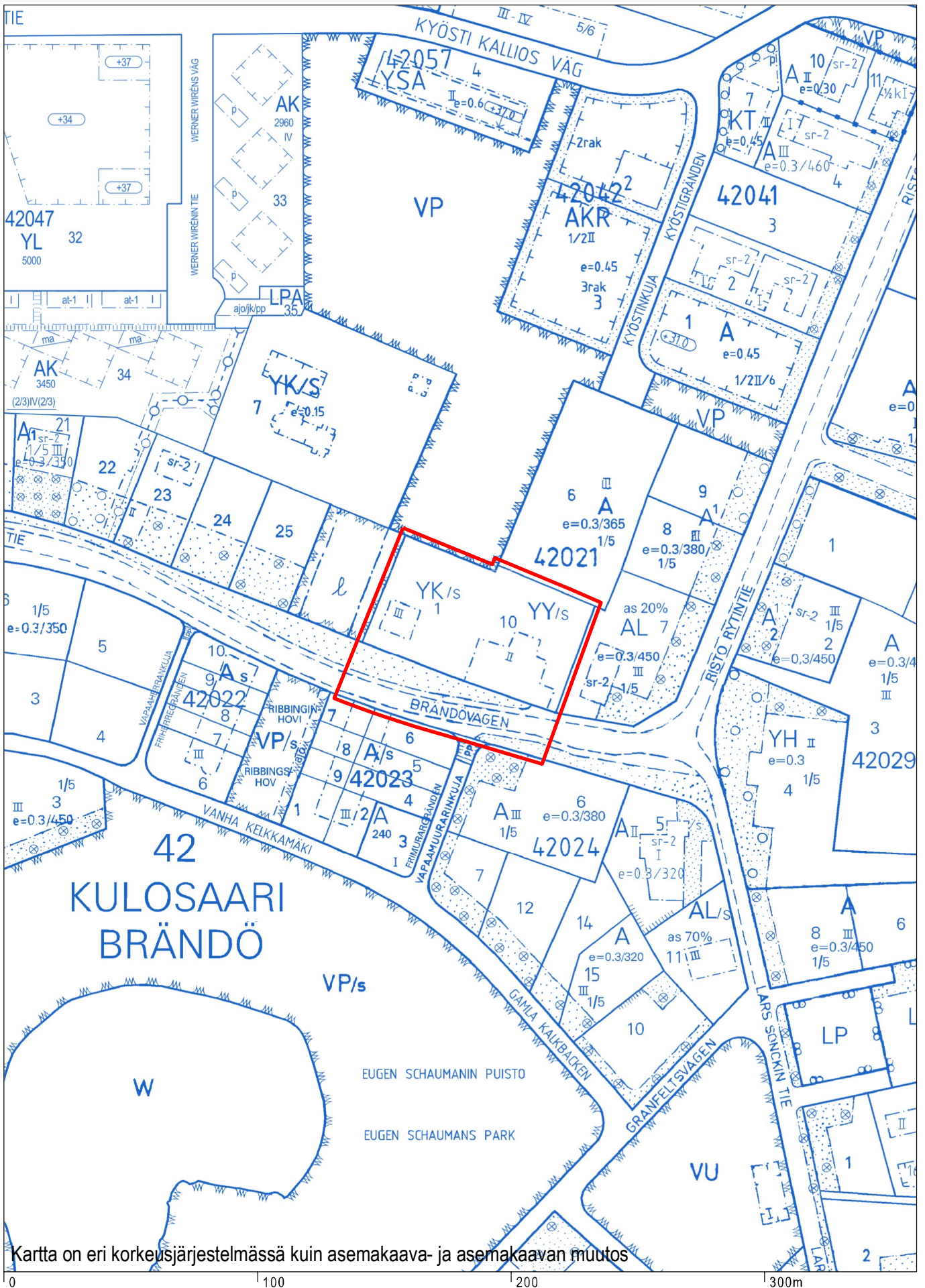
- Liike- ja palvelukeskusta C1
- Kantakaupunki C2
- Lähikeskusta C3
- Asuntovaltainen alue A1
- Asuntovaltainen alue A2
- Asuntovaltainen alue A3
- Asuntovaltainen alue A4
- Suomenlinnan aluekokonaisuus
- Toimitila-alue
- Yhdyskuntateknisen huollon alue

- Satama
- Puolustusvoimien alue
- Virkistys- ja viheralue
- Merellisen virkistys- ja matkailun alue
- Viheryhteys
- Rantaraitti
- Vesialue
- Rautatie asemineen
- Metro asemineen
- Raideliikenteen runkoyhteys

- Pikaraitiotie
- Raideliikenteen yhteystarve
- Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
- Kaupunkibulevardi
- Pääkatu
- Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
- Baanaverkko
- Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
- Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.

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

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Itäinen alueyksikkö



Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaava- ja asemakaavan muutos

Ote voimassa olevista asemakaavoista  
Kuloosaarentie 42 ja 44

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Itäinen alueyksikkö

## **Kuvaliite Kulosaarentie 42 ja 44**

Hankenro 5344\_1 HEL 2016-004915 Asemakaavakartta 12487

27.2.2018

Valokuvia kaava-alueelta

### **Kuvat uudisrakennusten sijaintipaikoista**



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. Taaempänä oikealla entinen puhelinkeskus ja AB Brändö Villastadin työnjohtajan asunto.



# KULOSAARENTIE 42 & 44

*Viitesuunnitelma huvilakokonaisuudesta vanhojen pihapiirien taustalle*

*Arkkitiedit Rudanko + Kankkunen Oy  
6.2.2017*

Kulosaarentie 42 ja 44





## Valokuvat uudisrakennusten ehdotetulta tontilta

Valokuva 1, uudisrakennusten ehdotetun tontin luonteiskulmasta



Valokuva 2, uudisrakennusten ehdotetun tontin kaakkoiskulmasta



# Viitesuunnitelman selostus

## **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 asuinhuilaksi; Kulosaaren seurakunta vuokrasi vuonna 1921 kunnalta arkkitehti Robert Tikkasen suunnitteleman huilan pappilaksi. Kulosaaren entisen paloasema ja puhelinkeskus (Kulosaarentie 44) ovat arkkitehti Lars Sonckin suunnittelemat ja valmistuneet 1915. Kaksi rakennusta on ollut vakiintuneessa asumiskäytössä ja kolmas talusrakennuksena.

### 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 Schaumanin puiston kautta merelle.

### TÄYDENNYSRAKENTAMINEN

Kulosaaren täydennysrakentaminen on tullut ajankohtaiseksi Helsingin keskustan laajentuessa kohti itää. Kaupunkisuunnitteluvirasto valmistele 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 SIIJOITTELU

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 jättyvät selkeästi pappilan rakennuksen huippua matalammalle, räystäskorkeuksien noudatellessa pappilan räystäskorkkoa.

### ARKKITEHTUURI

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

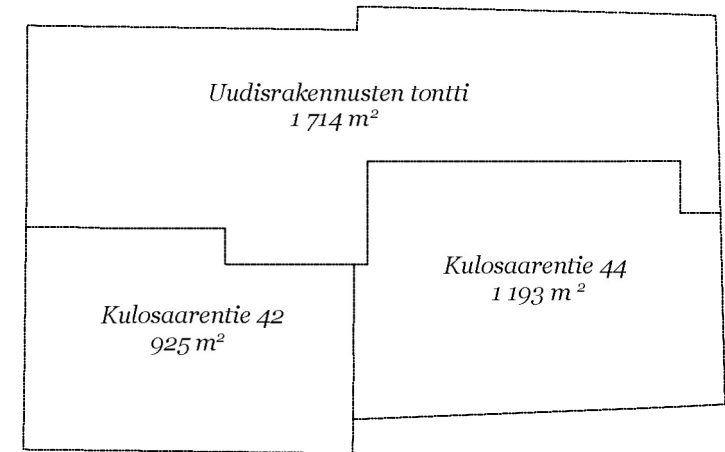
### ASUNNOT

Asunnot sijoittuvat kahteen tasoon. Ensimmäinen kerros uppoo pohjoisreunaltaan hieman rinteeseen mutta mahdollistaa valonsaannin myös alimman kerroksen pohjoisosaan. Alimman kerroksen pohjoispäättyyn voidaan sijoittaa pesutilat, joiden ikkunapinta-ala on luontevasti pienempi kuin muiden tilojen. Yläkerran tilat voidaan avata kohti kaikkia ilmansuuntia. Pohjoisessa avatuu kalliainen puisto, muissa 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 viherkatteisella katoksella.

## Ehdotettu tonttijako



### LAAJUUS

#### Uudistontti

Uudisrakennusten kerrosala yhteensä: 600 k-m<sup>2</sup>  
Uudisrakennuksille muodostettavan tontin ala: 1714 m<sup>2</sup>  
Tehokkuus e=0.33

#### Kulosaarentie 42 tontti

Pappilan kerrosala 390 k-m<sup>2</sup>  
Uusi tontin ala 925 m<sup>2</sup>  
Tehokkuus e=0.43

#### Kulosaarentie 44 tontti

Olevien rakennusten kerrosala 221 k-m<sup>2</sup>  
Uusi tontin ala 1193 m<sup>2</sup>  
Tehokkuus e=0.20

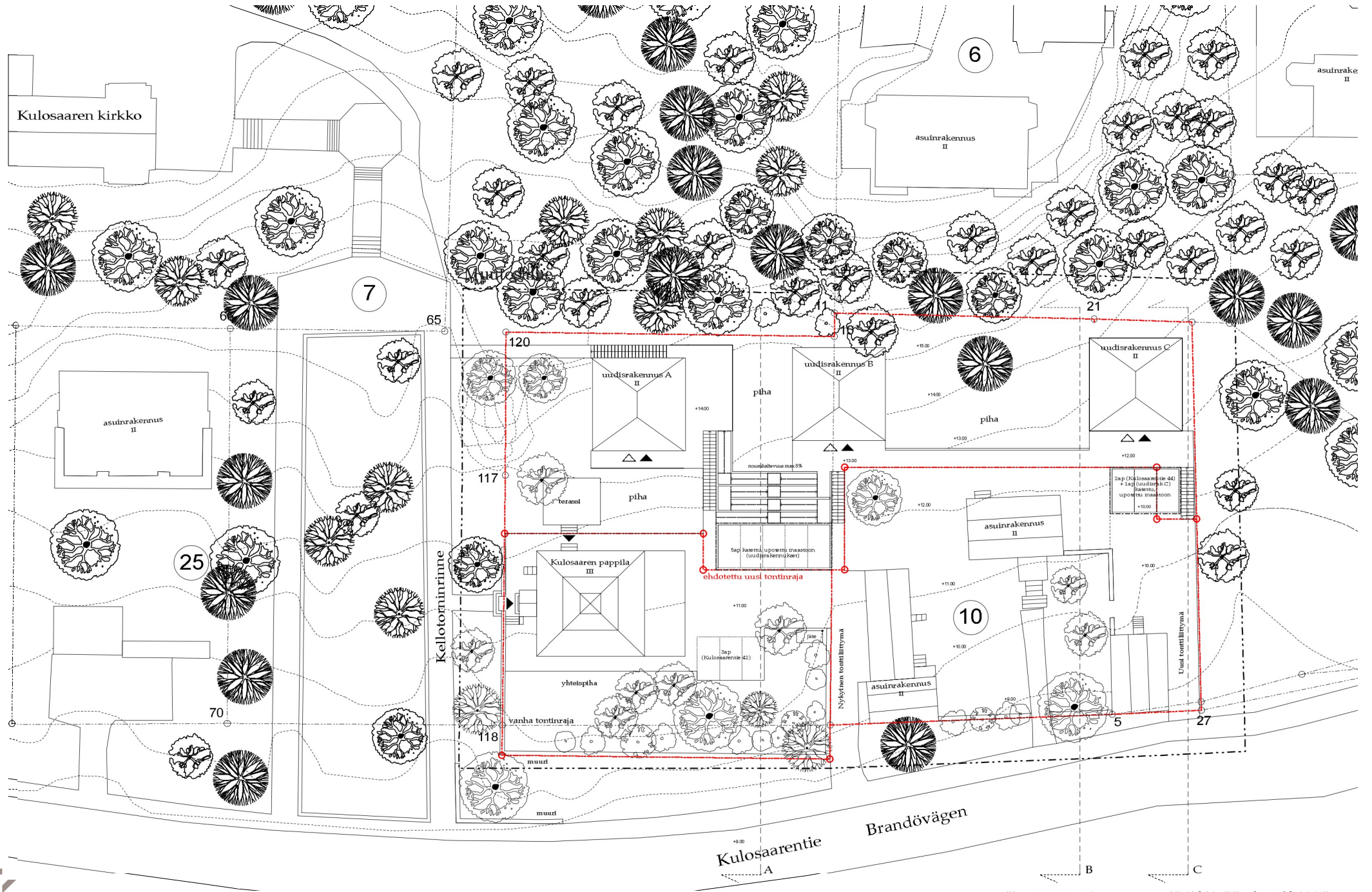
#### Kokonaisuus

Rakennusten kerrosala yhteensä 1211 k-m<sup>2</sup>  
Tonttien ala yhteensä 3832 m<sup>2</sup>  
Tehokkuus e=0.316

#### Pysäköinti

Uudisrakennukset 6 ap  
Kulosaarentie 44 (221k-m<sup>2</sup>) 2 ap  
Kulosaarentie 42 (390 k-m<sup>2</sup>) 3 ap  
Yht. 11 ap = 1 ap / 110 k-m<sup>2</sup>







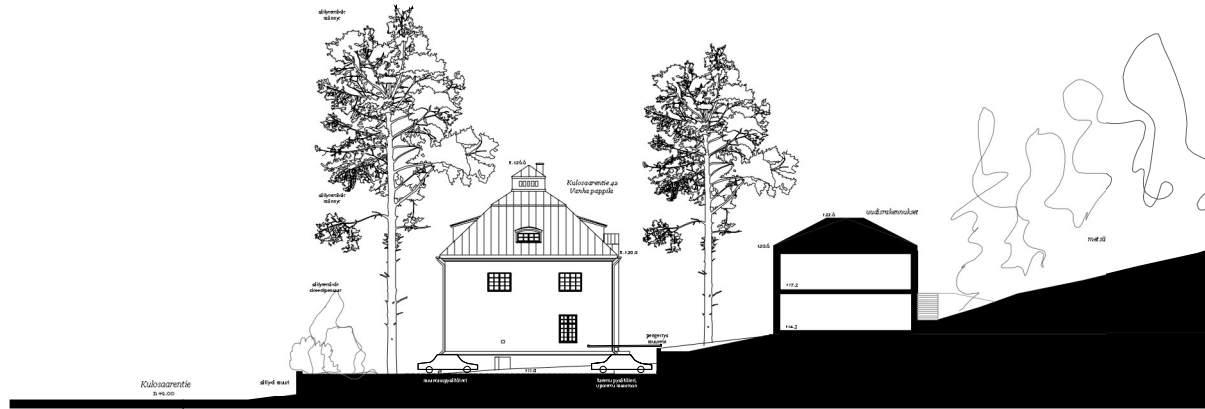
# Alujulkisivu

Julkisivu Kulosaarentille 1:400

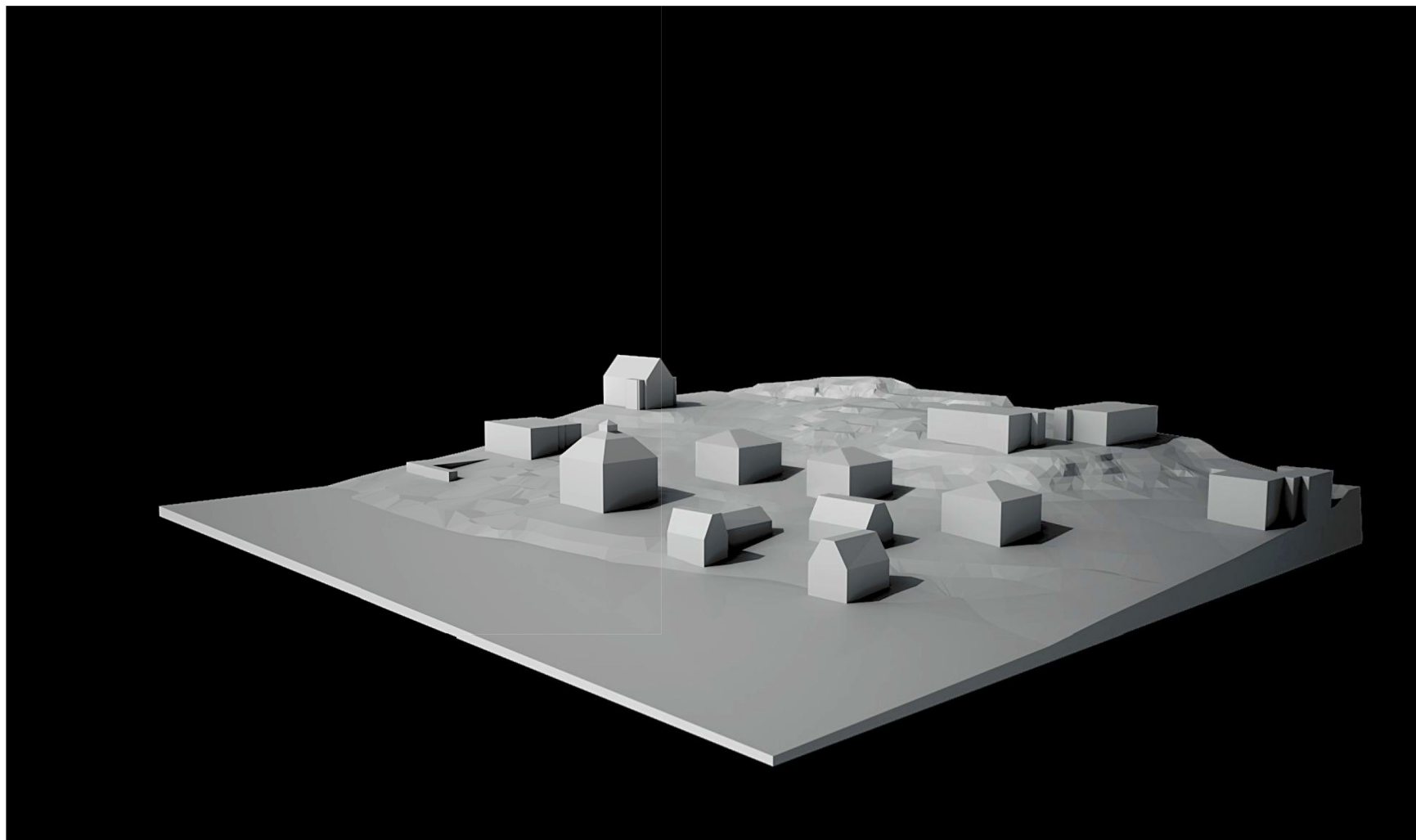


# Alueleikkaukset

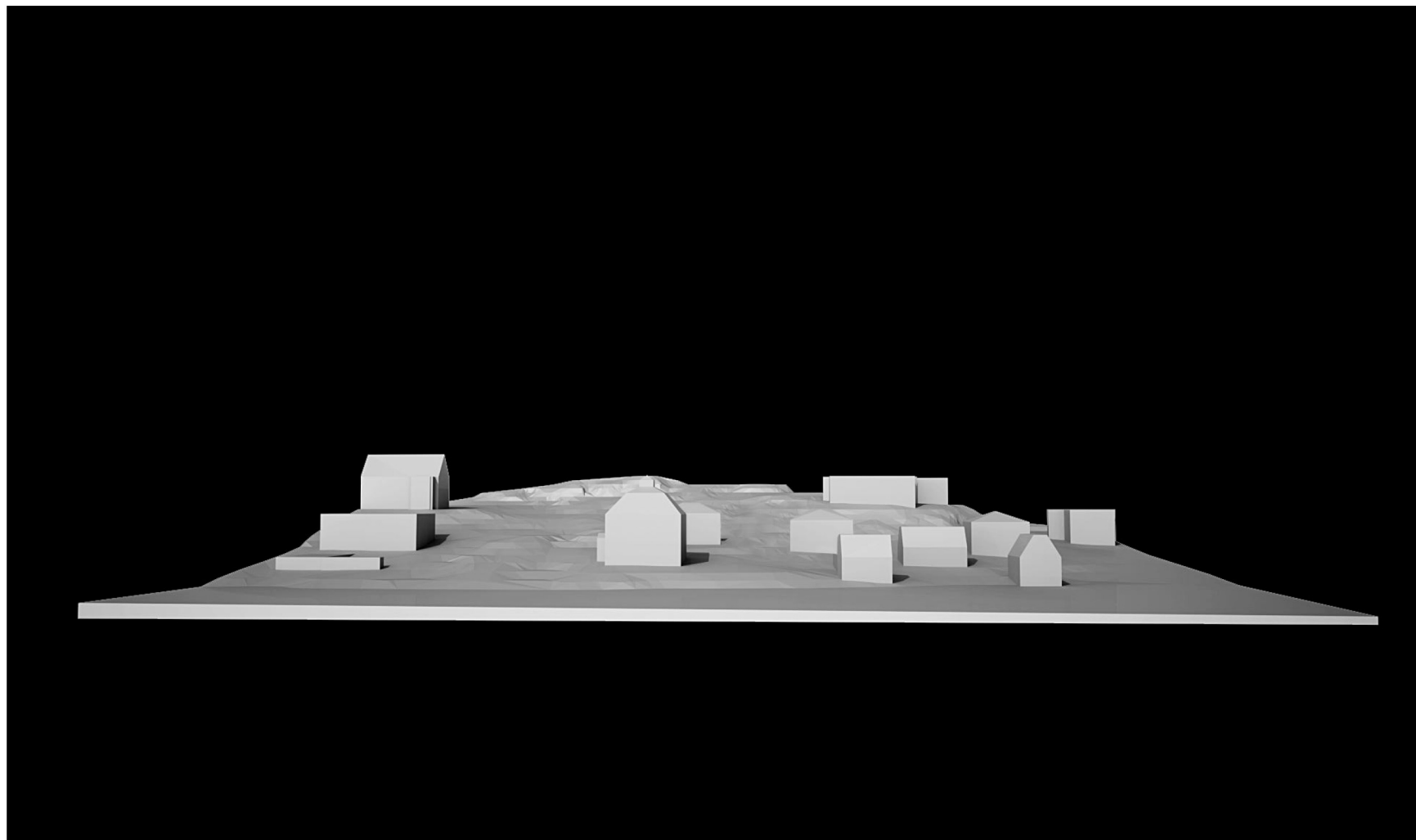
Leikkaukset A, B ja C tontin poikki 1:400



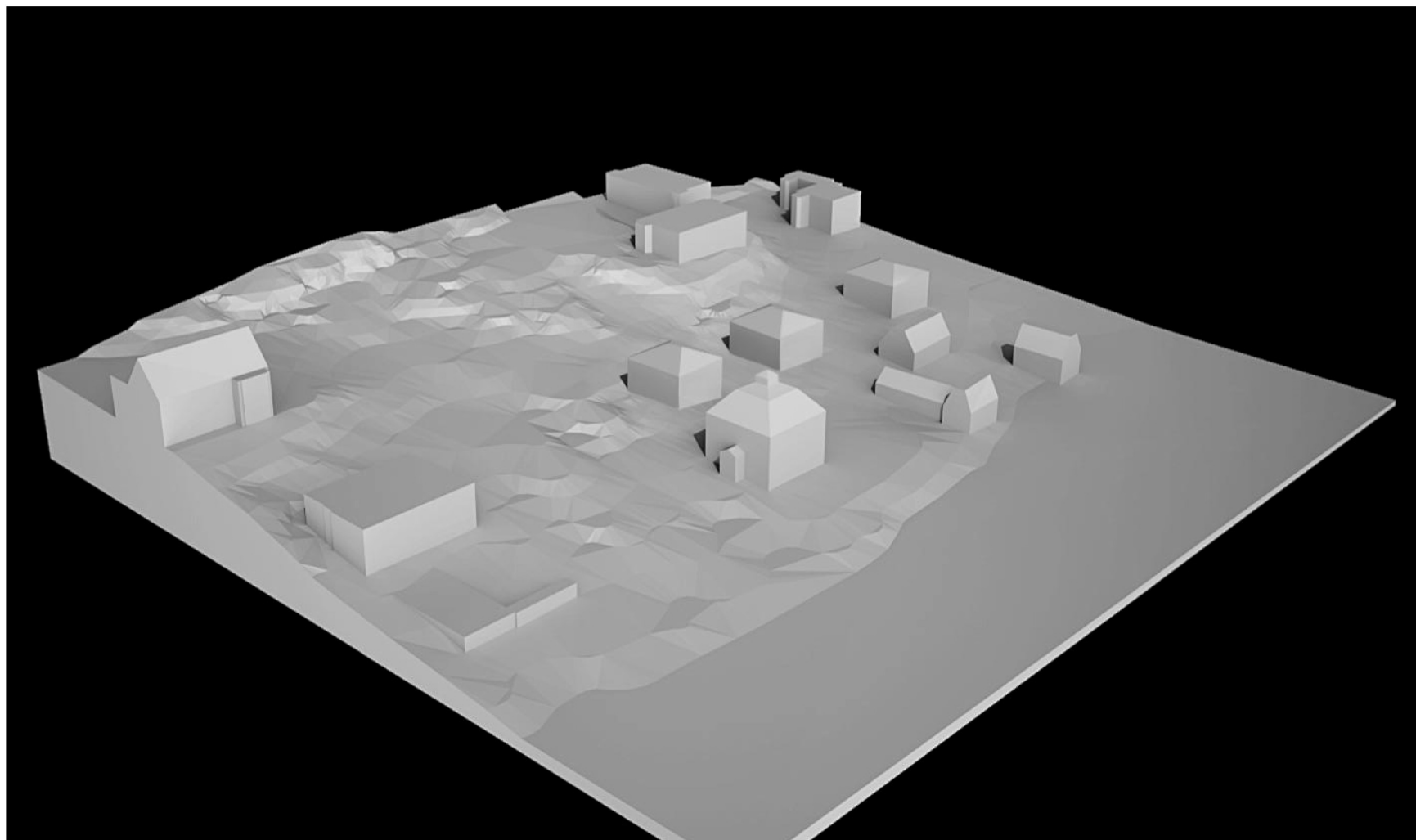
# Massoittelukuva idästä



# Massoittelukuva etelästä



# Massoittelukuva lännestä



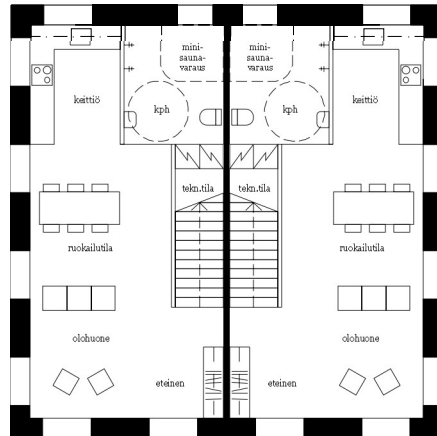
# Valokuvaupotus

Valokuvaupotus uudisrakennusten tontin luonteiskulmasta



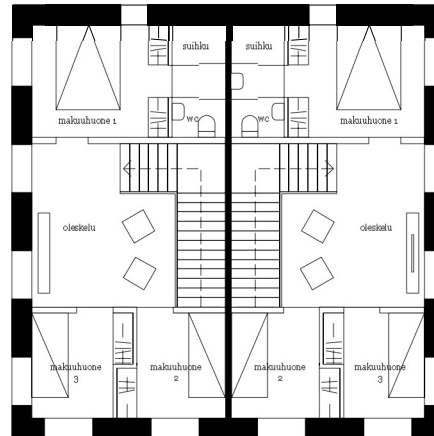
# Tutkielmat uudisrakennusten typologiasta

Pohjatutkielma A, 1:150  
2 asuntoa / rakennus



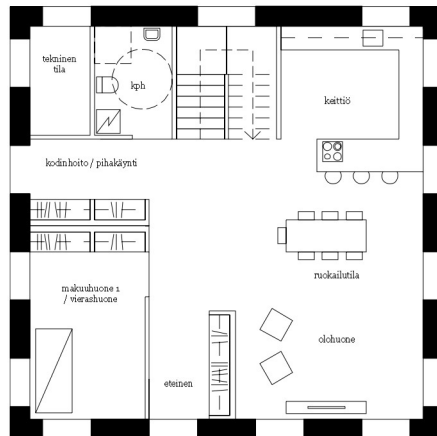
1.kerros

Asumon tyyppi: 5H + AVOKEITTIÖ + 2 KPH + (S)  
Asumon ala: n. 85 as-m<sup>2</sup> (100 k-m<sup>2</sup>)



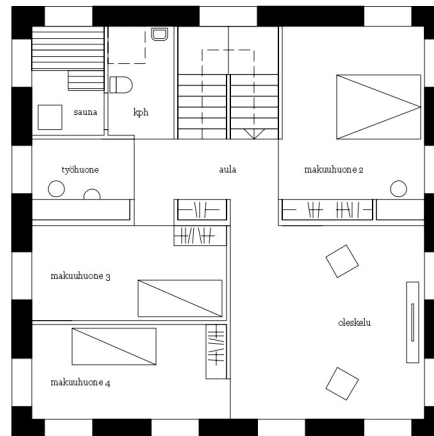
2.kerros

Pohjatutkielma B 1:150  
1 asunto / rakennus



1.kerros

Asumon tyyppi: 7H + AVOKEITTIÖ + S + 2 KPH  
Asumon ala: n. 180 as-m<sup>2</sup> (200 k-m<sup>2</sup>)



2.kerros



Julkisivututkielma 1:100 (A3)

## MATERIAALIT:

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