

# **Kauppakartanonkatu 16 asemakaavan muutos**

**havainnemateriaalia // luonnosvaihe // 1.6.2016**





ilmakuva kohteesta (2006)

## Tärkeimmät lähtökohdat ja tavoitteet

- Muutosalueella sijaitsee Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) vuokra-asuntoja - yhteensä noin 160 asuntoa ja 280 asukasta. Asuntojen lisäksi kohteessa sijaitsee kaksi pientä kunnallista päiväkotia: Botby Daghem ja Päiväkoti Lakka.
- Kohteen autopaikat sijaitsevat erillisellä pysäköintitontilla, jossa sijaitsee lisäksi kahden naapuritontin autopaikkoja.
- Heka-Puotila on arvioinut, että kohteen ongelmat ovat suuria ja rakennukset ovat laajamittaisen peruskorjauksen tarpeessa lähivuosina. Mm. epäkäytännölliset huoneistopohjat ja kohteen yleinen tilojen tehottomuus (alunperin rakennettu opiskelija-asunnoiksi) tekevät peruskorjauksesta kuitenkin kannattamatonta.
- **Suunnittelun lähtökohdaksi on asetettu kiinteistön purkaminen ja uusien asuinrakennusten toteuttaminen tilalle.**
- Kaavamutoksen tavoitteena on lisätä keskeisesti sijaitsevan kohteen rakentamistehokkuutta ja vahvistaa sen kaupunkikuvallisesti tärkeää asemaa Lyypekin aukion näkymäakselin yhtenä päätteenä.
- Kohteen nykyinen tonttitehokkuusluku on noin  $e=1,0$ . Tonttitehokkuus on mahdollista arviolta kaksinkertaistaa tiivistämällä rakentaminen umpikortteliksi ja nostamalla kerroslukumäärä nykyisestä neljästä noin kuuteen. Tavoitteena on, että muutoksen jälkeen kohde on edelleen luonteva osa Itäkeskuksen punatiilisten ruutukaavakortteleiden sarjaa. Uudisrakentaminen muodostaa lisäksi uutta, entistä kaupunkimaisempaa ajallista kerrostumamaa alueelle.
- Nykyisille Kauppakartanonkatu 16 vuokralaisille tiedotetaan erikseen muutoksesta ja sen aikataulusta. Tiedottamisesta vastaa Heka-Puotila.
- Nykyisien kohteessa toimivien kunnallisten päiväkotien hoitopaikat tullaan korvaamaan uusilla paikoilla lähialueella. Muutos edellyttää mahdollisesti väliaikaisjärjestelyjä. Lisäksi alueen palveluverkkoa tarkastellaan laajemmin pysyvien päivähoitotilojen ja -järjestelyjen osalta. Päiväkotien muutokseen liittyvistä järjestelyistä vastaa Kiinteistöviraston tilakeskus yhdessä Varhaiskasvatusviraston ja Opetusviraston kanssa.



nykytilanteen ilmakeku + kantakartta

## Muutosalue

- Alueeseen kuuluu Kauppakartanonkatu 16 tontin lisäksi viereinen pysäköintitontti sekä pieni pala puistoa alueen itäkulmassa. Alue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa.
- Muutokset koskevat varsinaisesti vain nykyistä asuintonttia ja nykyisin eritoten kohteen päiväkotien käytössä olevan puistopalan liittämistä osaksi asuintonttia. Useammalle taloyhtiölle vuokratulla pysäköintitontilla muutokset rajoittunevat Kaup-

pakartanonkatu 16 kiinteistön hallinnassa olevalle alueelle.

- Suunnittelun yhteydessä tarkastellaan lisäksi tarpeen mukaan Kauppakartanonkadun liikennejärjestelyitä sekä muutosalueeseen rajautuvia puistoalueita (mm. yhteydet tontilta puistoon).



ilmakuva (2006)



Toistaiseksi toteutumattoman, Itäväylän osittaisen kattamisen ja tornitalorakentamisen mahdollistavan asemakaavan (tullut voimaan 2013) havainnekuva, Kauppakartanonkatu 16 sijaitsee täpärästi kuvan ulkopuolella.



Keskon kauppakeskushanke Kauppakartanonkadun pohjoispuolella

## Alueen nykyinen ja tuleva yleisilme

- Kauppakartanonkatu on alueen halkaiseva kokoojakatu. Rakennukset kadun varrella ovat arkkitehtonisesti yhtenäisiä (rakennettu pääasiassa 1970-luvun jälkipuoliskolla) ja kokonaisilme rauhallinen. Rakennusten kerroslukumäärät kadun varrella vaihtelevat neljästä kuuteen lukuunottamatta 16-kerroksista Maamerkkiä, joka poikkeaa punatiilisestä ympäristöstään myös vaaleilla julkisivuillaan.
- Julkisivuiltaan vaaleita tornirakennuksia on kaavoitettu lisää Lyypekin aukion pohjoislaidalle ja Itäväylän yli ulottuvan kansirakennelman päälle. Itäväylän kattamiseksi ei ole toistaiseksi syntynyt toteutukseen tähtäävää rakennushanketta. Lyype-

kin aukion laidalle kaavoitetut tornitalot saattavat toteutua erillisenä hankkeena ennen Itäväylän kattamista.

- Maamerkin naapurissa, Kauppakartanonkadun pohjoispuolella on käynnistetty laajuudeltaan merkittävä Keskon kauppakeskushanke. Kauppakeskuksen Kauppakartanonkatuun rajautuvan julkisivun korkeus vastaa 6-kerroksista asuin-kerrostaloa. Julkisivuissa käytettävä keraaminen verhous mukailee viereisten asuintalojen punatiilimuurausta. Kauppakeskuksen ensimmäinen rakennusvaihe on tarkoitus valmistua vuoden 2017 loppuun mennessä.



**Kauppakartanonkatu lounaaseen, Kauppakartanonkatu 16 julkisivu vasemmalla**



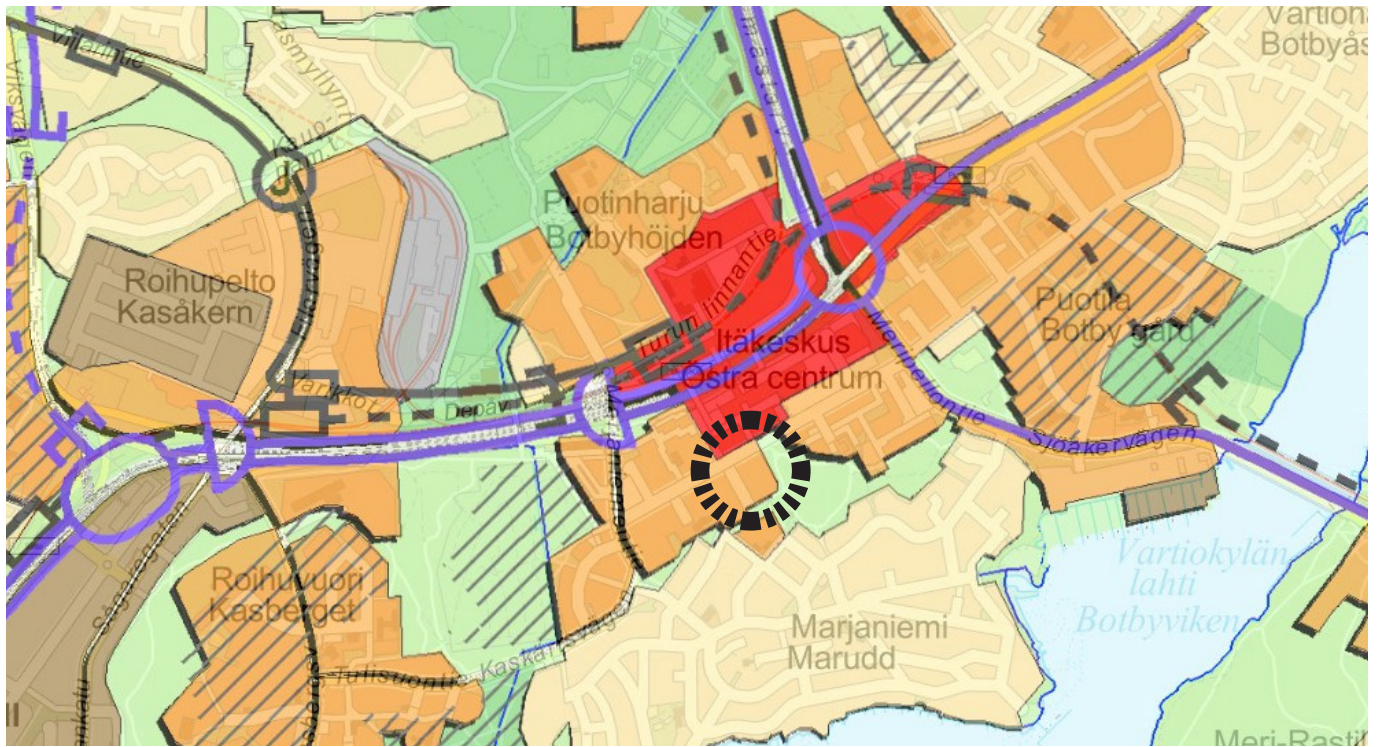
**Kauppakartanonkatu 16 sisäpiha pohjoiseen**



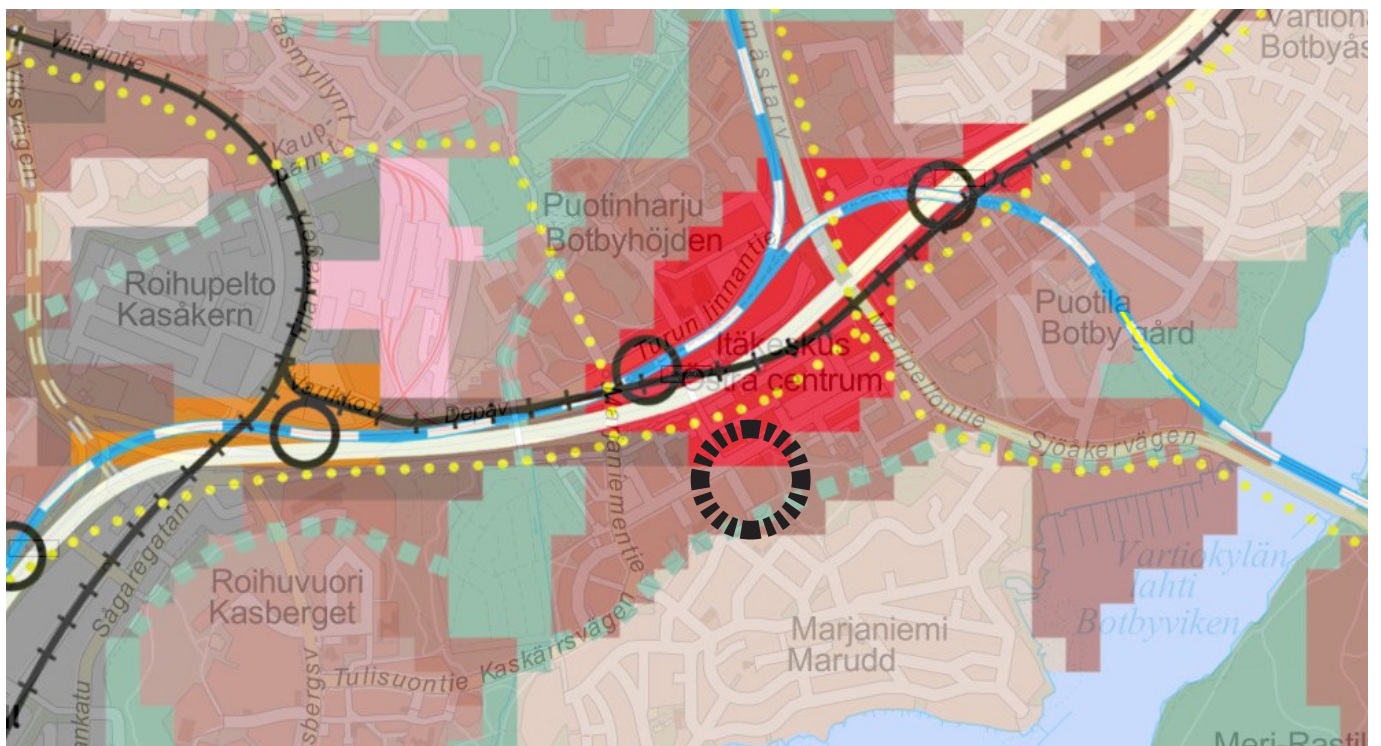
**pysäköintitontti asuintonttien välissä  
Kauppakartanonkatu 16 julkisivu oikealla**

## **Kauppakartanonkatu 16 rakennukset**

- Kauppakartanonkatu 16 nykyiset rakennukset ovat valmistuneet vuonna 1978. Suunnittelijana toimi Erkki Valovirta/arkkitehtitoimisto Söderlund-Valovirta. Kerroslukumäärä on neljä. Sisäpihalla on yksikerroksinen, puuverhoiltu päiväkotirakennus.
- Julkisivut on rakennettu punatiilielementeistä, parveketorneissa on maalattua betonia ja puuta.
- Rakennukset edustavat ajalleen tyypillistä, arkisen vaatimatonta asuntoarkkitehtuuria.



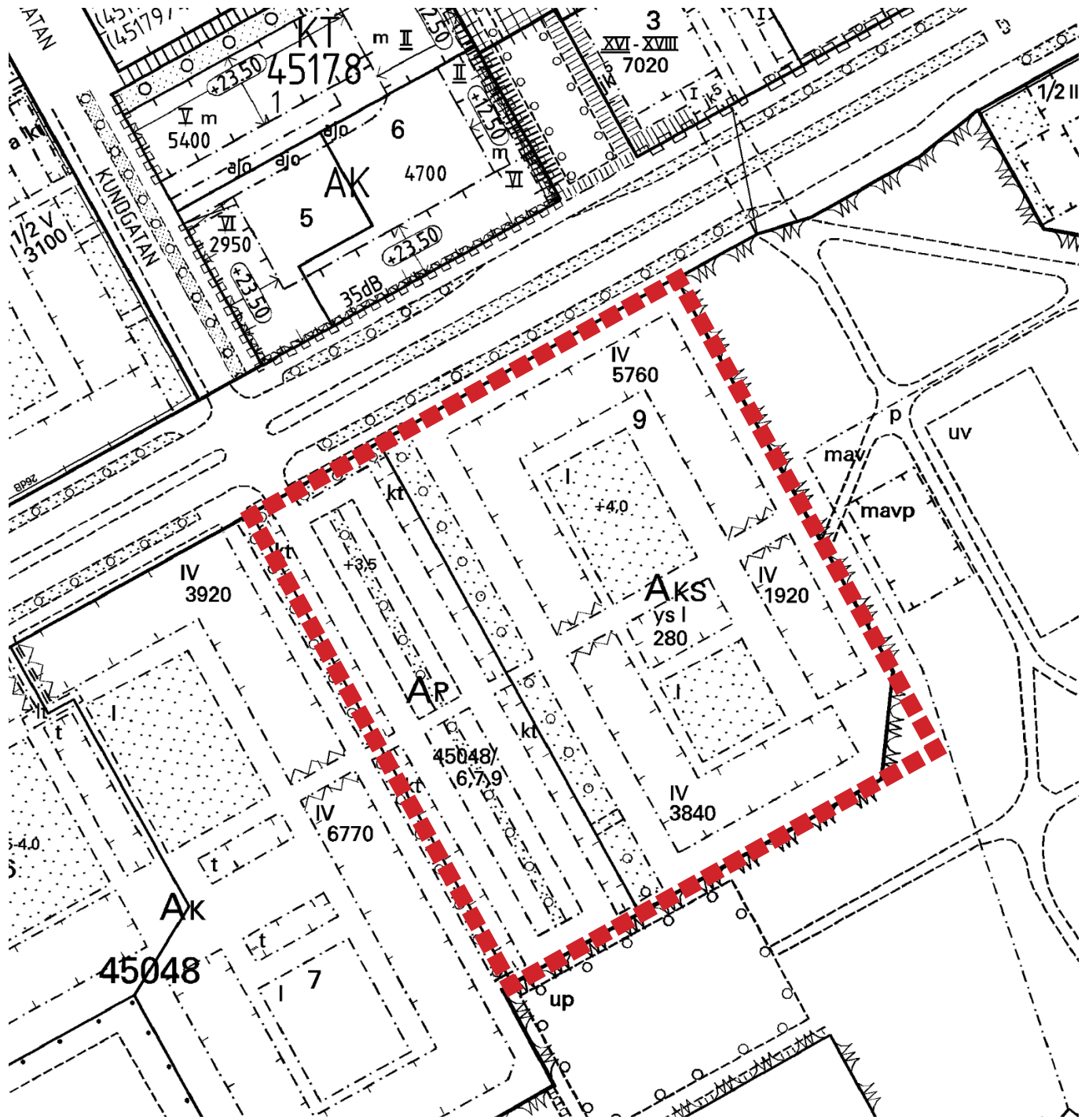
ote voimassa olevasta yleiskaavasta



ote yleiskaavaehdotuksesta (kslk 10.11.2015)

## Yleiskaavat

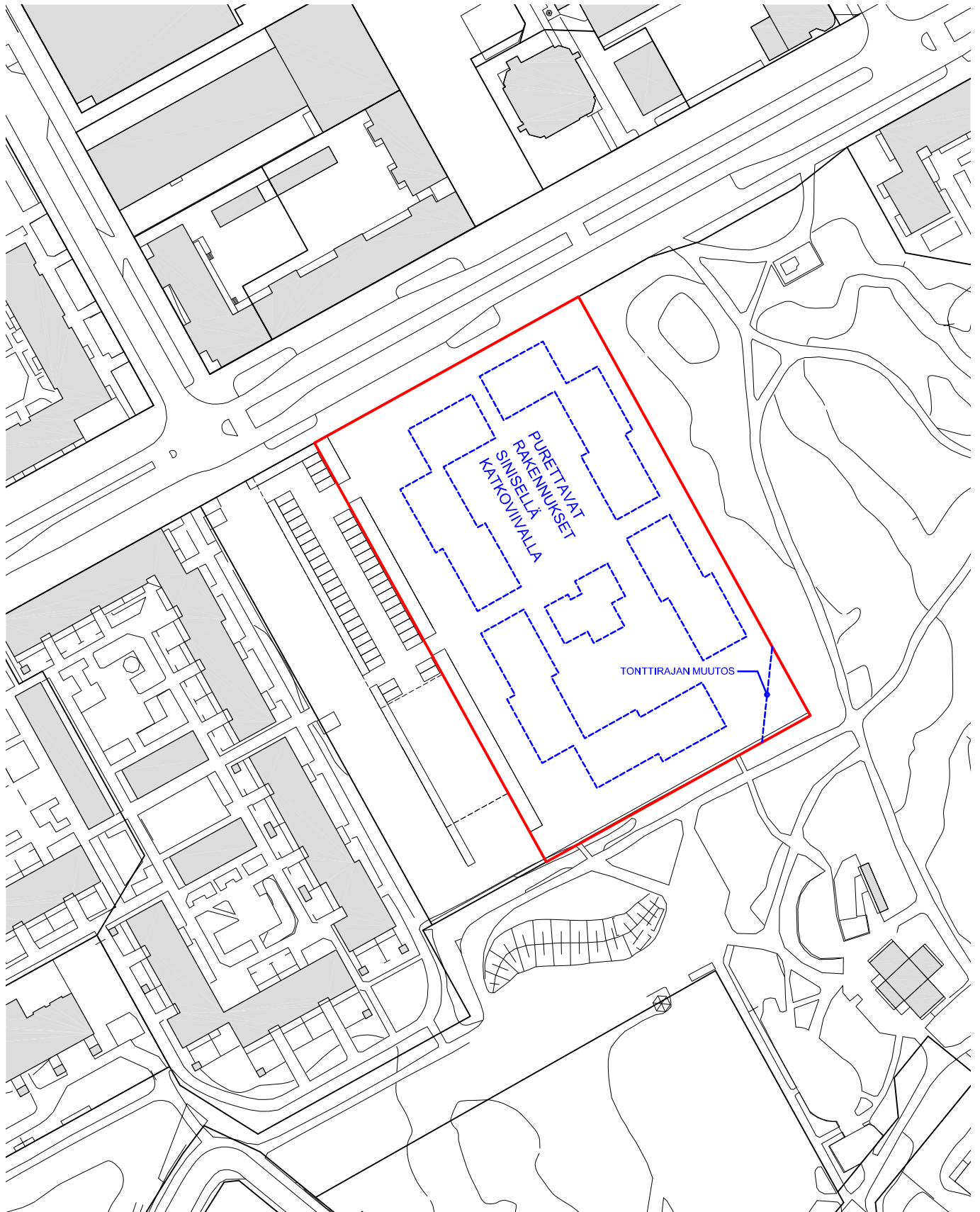
- Muutosalue on voimassa olevavassa yleiskaavassa kerrostalovaltaista asumisen ja toimitilojen aluetta.
- Valmisteilla olevassa uudessa yleiskaavassa (yleiskaavaehdotus, kslk 10.11.2015) alue sijaitsee osittain liike- ja palvelukeskustan alueella C1 ja osittain asuntovaltaisella alueella A2.
- Yleiskaavaehdotuksen mukaan keskusta-alue C1 erottuu ympäristöönsä tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempana. Alueella A2 korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen keskeisten katujen varsilla tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimitilaa.
- Muutossuunnitelma on sekä voimassa olevan että valmisteilla olevan uuden yleiskaavanehdotuksen mukainen.
- Kohteen rakentamistehokkuuden nostolla vastataan uuden yleiskaavaehdotuksen täydennysrakentamistavoitteisiin.



ote ajantasa-asekaavasta

## Voimassa oleva asemakaava

- Muutosalueen voimassa oleva asemakaava (nro 7105) on vahvistettu vuonna 1975.
- Kauppakartanonkatu 16 tontti (tontti nro 45048/9) on asuntolarakennusten korttelialuetta (AKS). Tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 11 800 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakennusten enimmäiskerroslukumäärä on 4. Tontin keskellä on yksikerroksisen päiväkodin rakennusalue.
- Alueeseen kuuluu lisäksi tontti 45948/8, joka on autopaikkojen korttelialuetta (AP). Kaavassa AP-tontille on osoitettu ohjeellisesti 58 autopaikkaa tontin 45048/9 tarpeisiin. AP-tontille on osoitettu lisäksi tonttien 45048/6 (Kauppakartanonkatu 22) ja 45048/7 (Kauppakartanonkatu 20) autopaikkoja.
- Muutosalue ulottuu vähäisessä määrin puiston puolelle itäkulmassa.

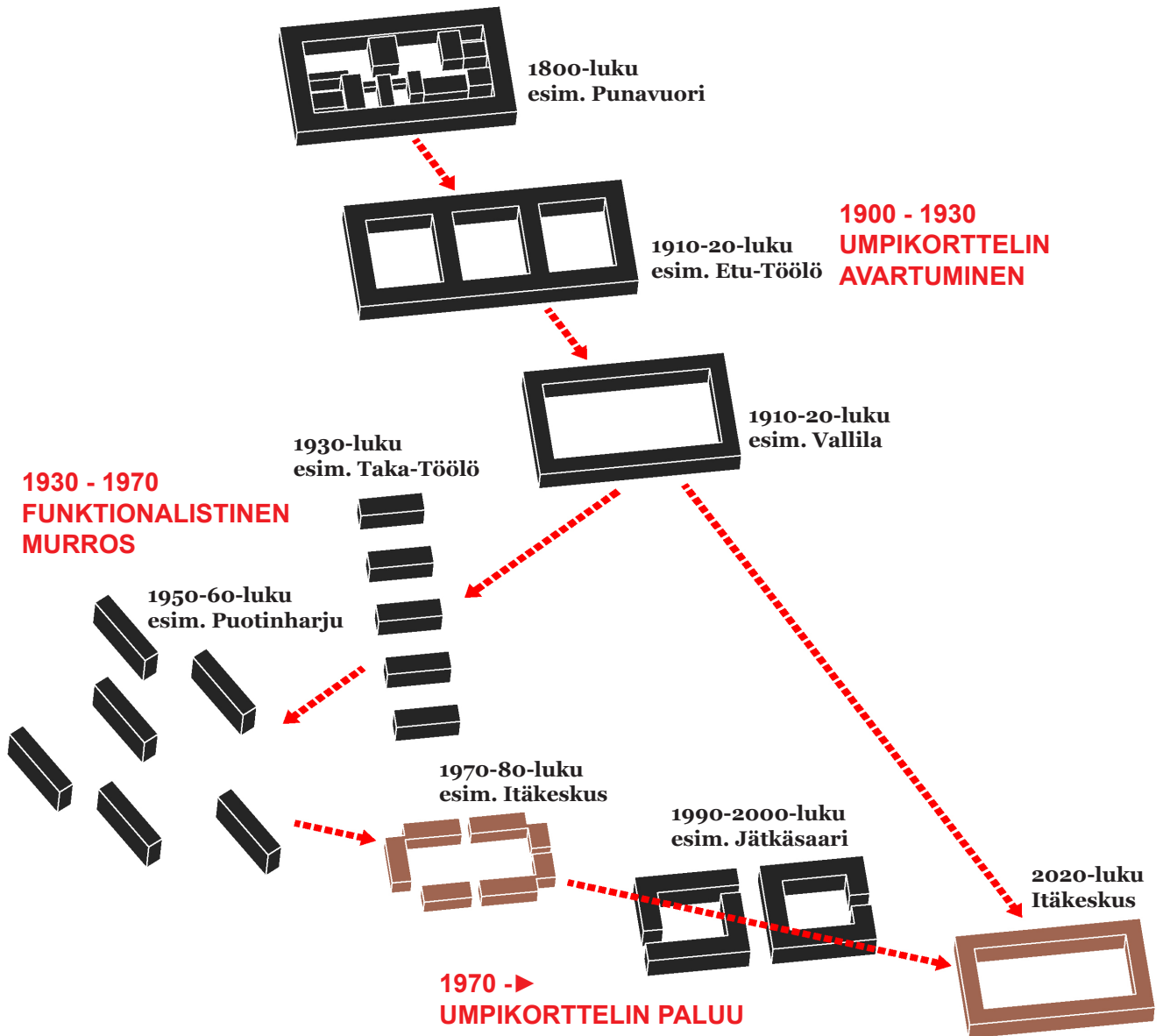


## Purettavat rakennukset ja rajasiirto

asemapiirros 1:1500

- Asuintontin kaikki nykyiset rakennukset puretaan.
- Tonttia laajennetaan itäkulmassa siten, että tontin rajauksesta tulee suorakulmainen. Ratkaisu edesauttaa uudisrakentamisen tarkoituksenmukaista suunnittelua.

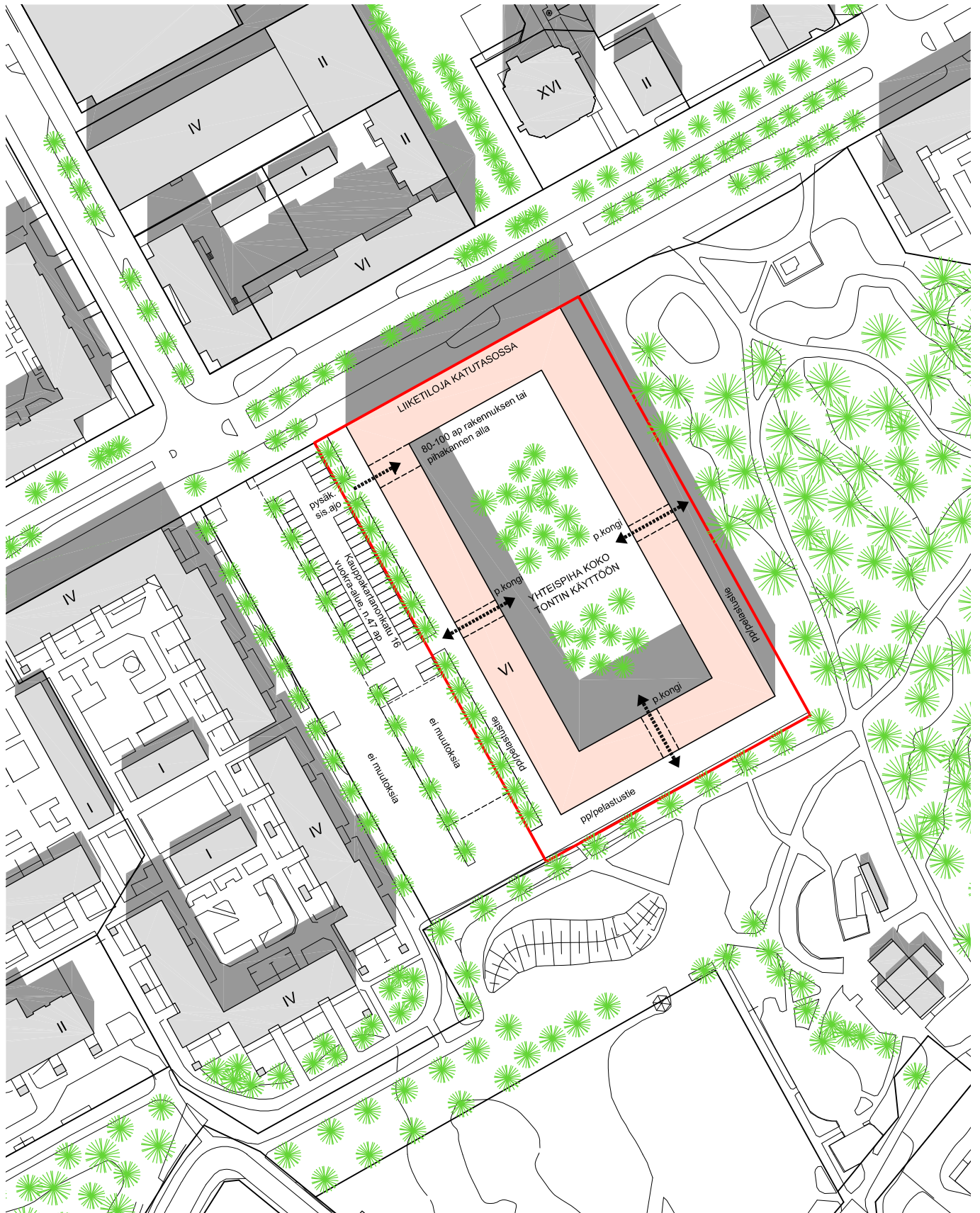




korttelityyppien kehitysvaiheita (Helsingissä)

## Historiasta ja perusratkaisusta

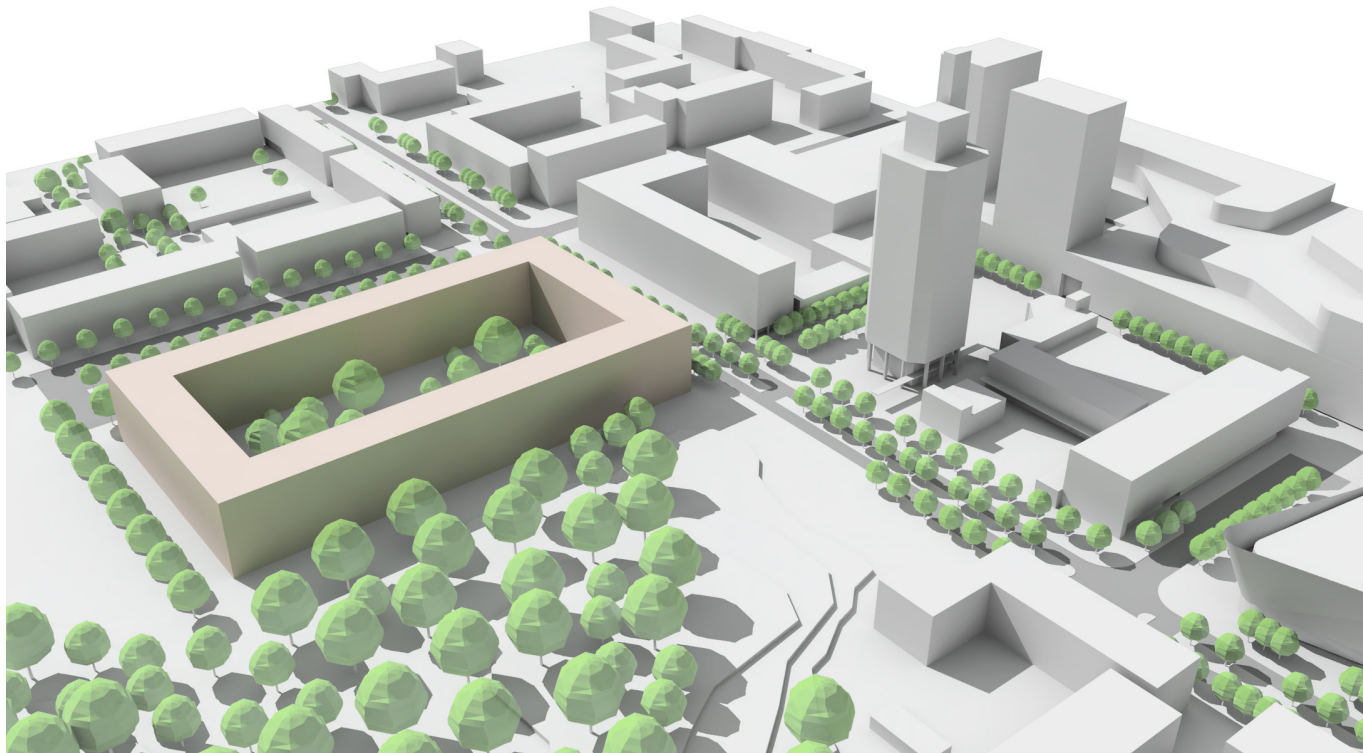
- 1970-luvulla suomalaisessa kaupunkisuunnittelussa puhalsi uudet tuulet ja ainakin päällisin puolin pois päin edellisten vuosikymmenten metsälähiöistä. Itäkeskuksen liikekeskus- ja ruutukaava-alue suunniteltiin tässä ajankohtaisessa vastapuhurissa tavoitteena maltillinen paluu perinteiseen kaupunkiin, jossa rakennukset rajaavat julkisia katutiloja ja aukioita sekä toisaalta yksityisiä sisäpihoja. Tavoitteena oli paluu menneisyyteen myös sosiaalisesti: Toivottiin, että tiivihkön ruutukaavan sisällä ihmiset kohtaisivat toisensa moottoritien, kaupunkimetsien ja ostareiden lisäksi jalkakäytävillä kivijalkakaupan edessä. Itäkeskuksen kaltaista funktionalistisen kaupungin kritiikistä syntyneitä tilallisen ja toiminnallisen tiivistyksen tulosta on kutsuttu mm. ”kompaktikaupungiksi”.
- Täydenny rakentamista suunnitteleva on lähtökohdan vuoksi kiinnostavan kysymyksen edessä: Miten edelleen tiivistää ruutukaavaan perustuvaa 1970-luvun ”kompaktikaupunkia” ilman ympäristöään selvästi korkeampaa rakentamista ja kaupunkikuvan rikkomista kokonaan uusilla rakennustyypeillä?
- Suunnitelman ratkaisu perustuu Itäkeskuksen alueelle tyyppillisen ns. sovelletun, osittain avoimen umpikorttelityyppin tiivistämiseen klassiseksi, suljetuksi umpikortteliksi. Tuloksena on ”kompaktikaupungin” perimästä ammentava kehitysversio, joka sopeutuu hyvin ympäristöönsä. Muodollisia esikuvia tälle korttelimallille löytyy Helsingissä mm. Etu-Töölöstä ja Vallilasta.



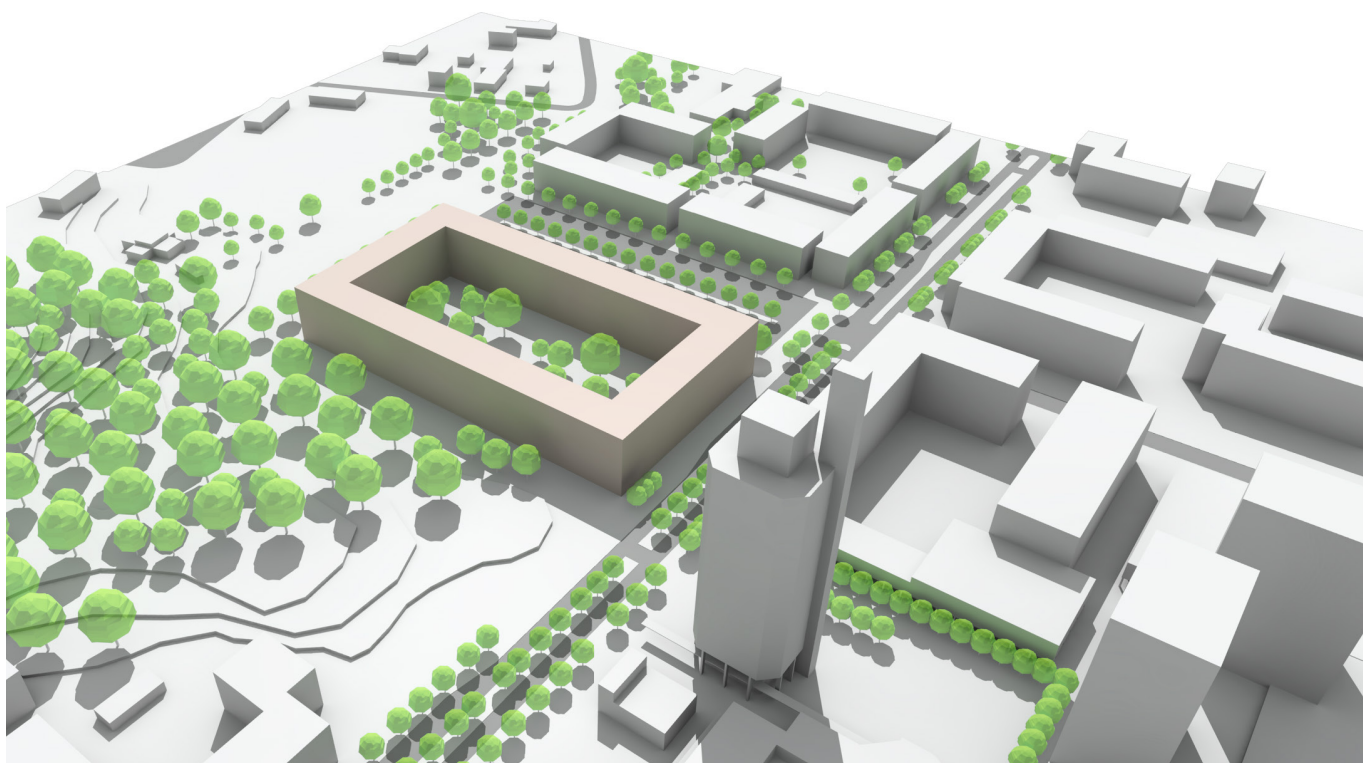
## Suunnitelman luonnos

asemapiirros 1:1500

- Suljettu suurkortteli tehostaa maankäyttöä, mutta mahdollistaa samalla väljän, valoisan ja liikenteen melulta hyvin suojatun sisäpihan.
- Nykyinen tontti on mahdollista jakaa useammaksi tontiksi eri taloyhtiöiden ja hallintamuotojen käyttöön. Pysäköinti ratkaistaan yhteisjärjestelyn omalla tontilla, lisäksi käyttöön jää nykyinen pysäköintialue viereisellä pysäköintitontilla. Koko sisäpiha on uudisrakennusten asukkaiden yhteisessä käytössä.
- Kauppakartanonkadun varren kivijalkaan sijoitetaan liiketiloja.
- Uudisrakentamisen määrä on arviolta 21000 - 24000 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus on noin e=2.



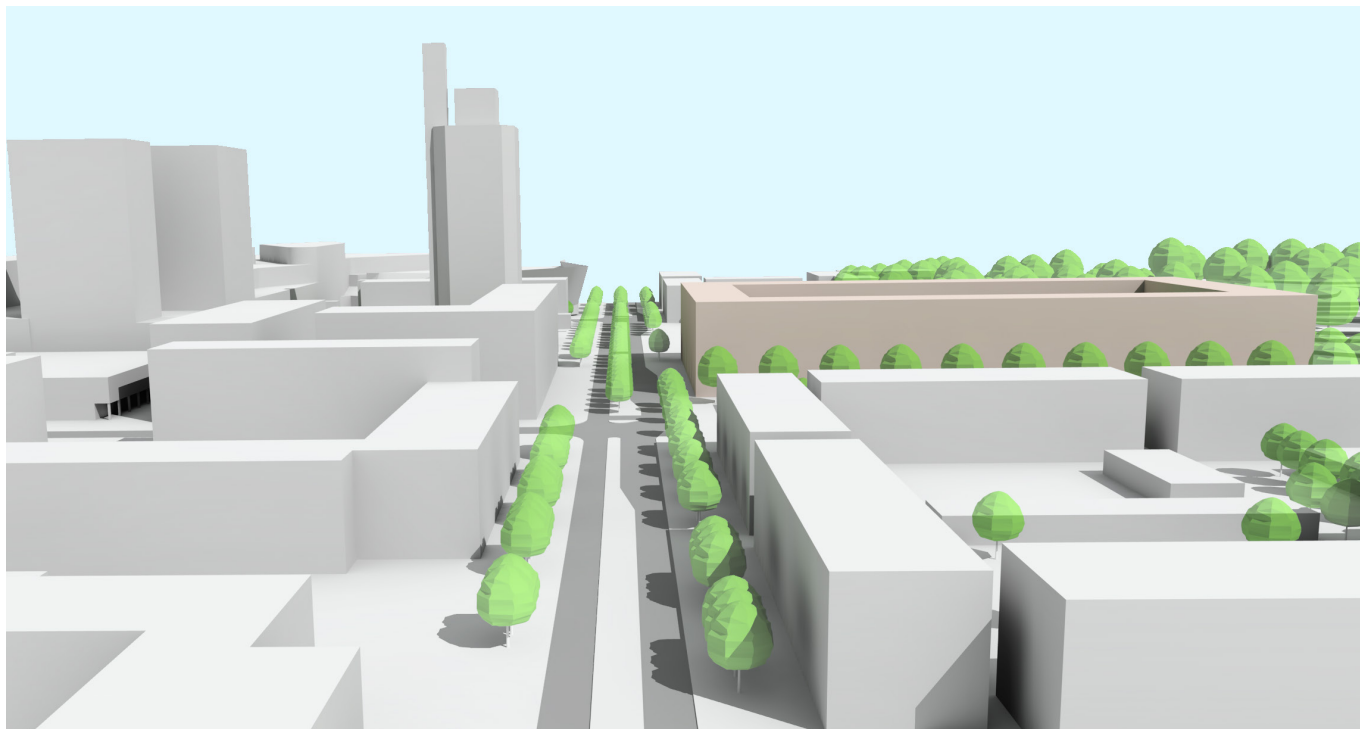
näkymä idästä



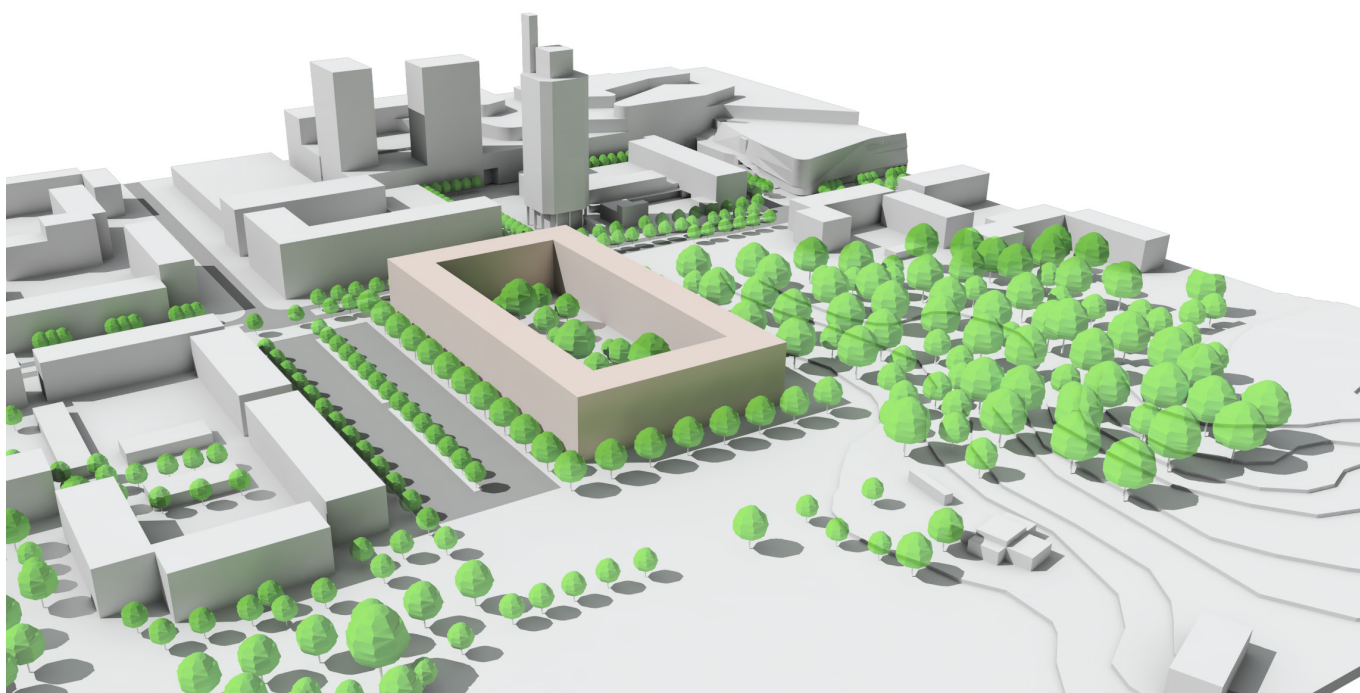
näkymä koillisesta

## Suunnitelman luonnos

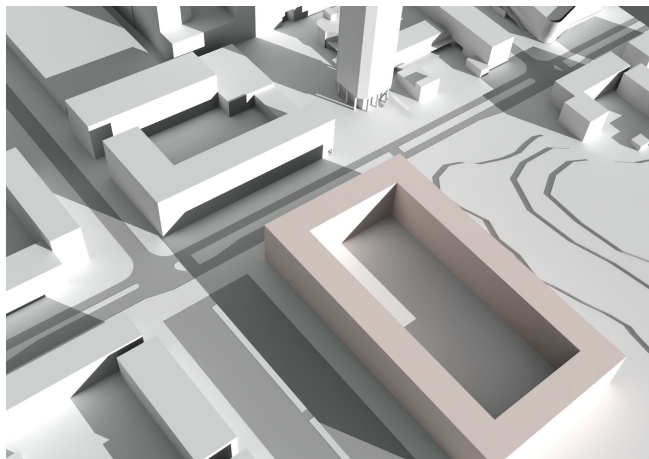
- Uuden umpikorttelin kerroslukumäärä on kauttaaltaan 6 - kuten oheisissa havainnekuville - tai pääasiallisesti 6 ja vähäisin osin enintään 7-8 (esim. julkisivuista sisäänvedetty kattokerros)
- Julkisivut ovat naapuruston mukaisesti pääosin punatiiltä.
- Rakennuksen/rakennusten laajuutta, massoitteita ja arkkitehtuuria tutkitaan tarkemmin kaavaehdotuksen valmistumista edeltävän viitesuunnittelun yhteydessä.



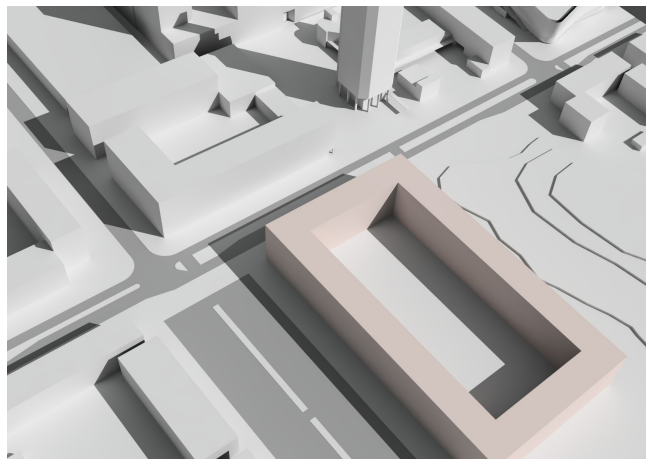
**näkymä lounaasta, keskellä Kauppakartanonkatu**



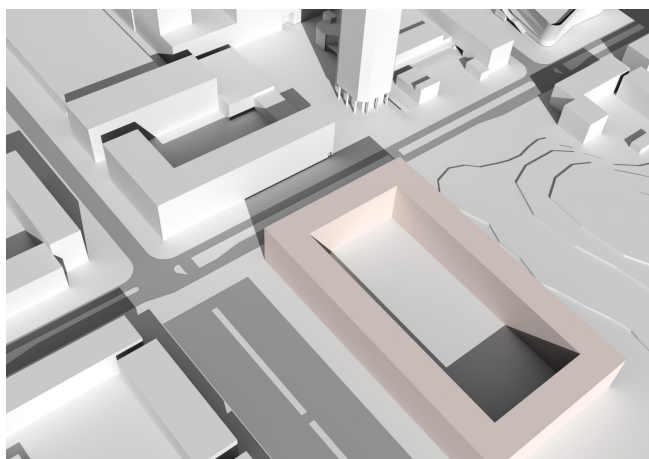
**näkymä etelästä**



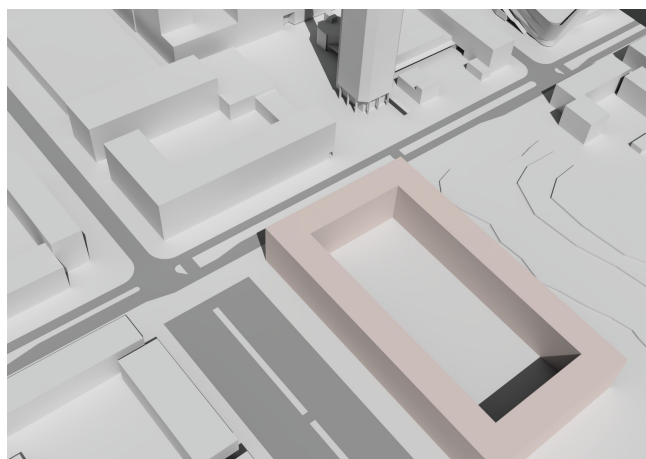
20.3. kello 10



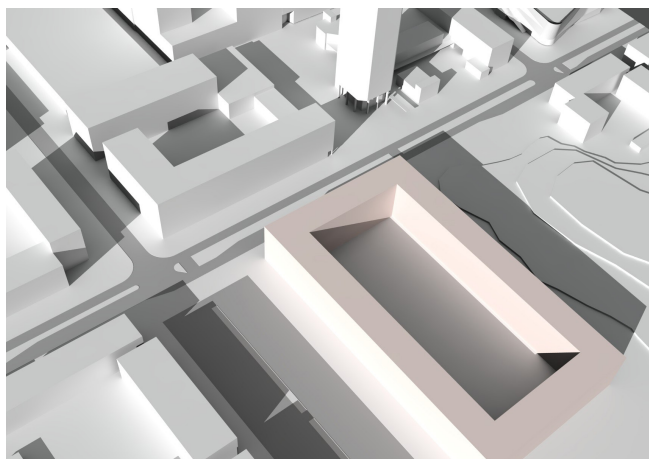
20.6. kello 10



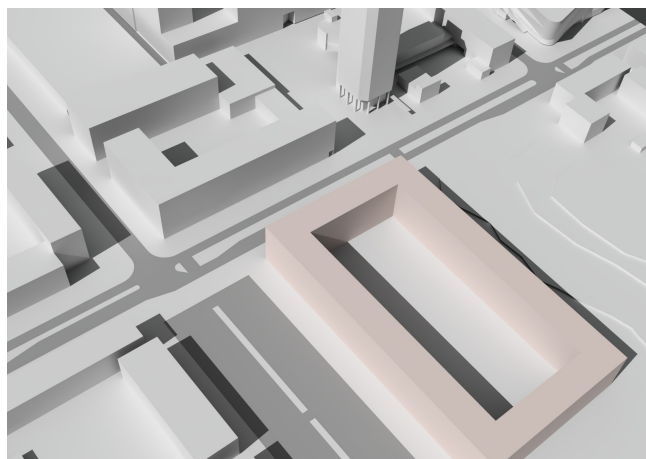
20.3. kello 13



20.6. kello 13



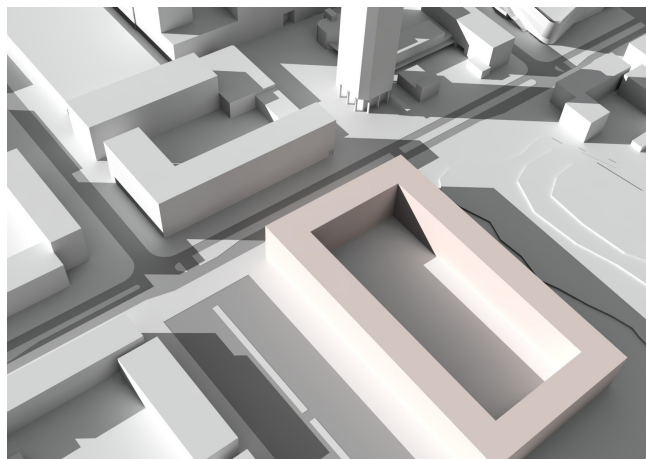
20.3. kello 16



20.6. kello 16

## Varjostava vaikutus

- Kerroslukumäärän lisäys ja rakentaminen viereisten tonttien mukaisesti katualueen rajaan kiinni lisää jonkin verran varjostavaa vaikutusta.
- Varjostavan vaikutuksen lisäys viereisiin asuintaloihin nähdessä kohdistuu vain Kauppakartanonkadun toiselle puolelle ja tässäkin tapauksessa lähinnä aamutunteihin (esim. 20.3. klo 10 yllä).



20.6. kello 19