KYÖSTI KALLIONTIE 2 A

42. KAUPUNGINOSA, KULOSAARI
KORTTELI 42054
KATU -JA PUISTOALUEITA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12544
PÄIVÄTTY

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
42. kaupunginosan (Kulosaari)
korttelia 42054 ja katu- ja puistoalueita

Kaavan nimi:
Kyösti Kallion tie 2 A

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 19.01.2017
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Henrik Ahola, arkkitehti
Kaavapiirtäminen: Leena Typpö, suunnitteluavustaja
Liikenne- ja katusuunnittelu: Markus Ahtiainen, insinööri
Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Mari Soini, maisema-arkkitehti
Teknistaloudelliset asiat: Pekka Leivo, insinööri
Yleiskaavoitus: Tapani Rauramo, arkkitehti
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Tapio Laalo
Vuorovaikutus: Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija

Rakennusvalvontapalvelut: Johanna Backas, arkkitehti

Hakijataho

Kuisla-yhtiö Oy

Hankesuunnittelu

Hilla Rudanko, arkkitehti

SISÄLLYSLUETTELO

ASEMAKAAVAN KUVAUS 5
Tavoitteet 5
Mitoitus 5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet 6
Liikenne 6
Palvelut 6
Esteettömyys 7
Luonnonympäristö 7
Ekologinen kestävyys 8
Yhdyskuntatekninen huolto 8
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen 8
Ympäristöhäiriöt 8
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka 9
Vaikutukset 9
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT 11
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET 13

LIITTEET

1 Seurantalomake
2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4/A3-koossa)
- Havainnekuva
- Ote Yleiskaava 2002:sta
- Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta (kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
- Ote voimassa olevista asemakaavoista

- Alueen yleissuunnitelma. Kulosaaren Kerrostaloalueen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet (KSV 25.4.2017)
- Kulosaaren keskuksen liikennesuunnitelma (3.10.2018)

4 Viitesuunnitelma

- Kyösti Kallion tie 4. Lisäkerrosrakentaminen (Arkkitehdit Rudanko Kankkunen 13.3.2018)
- Kyösti Kallion tie 2 A. Massoittelumalli (13.9.2018)

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti

TIIVISTELMÄ

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

Uutta asuntokerrosalaa on 2 180 kem2. Asukasmäärän lisäys on noin 50 henkilöä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että toteutuessaan kaava tiivistää kaupunkirakennetta raideliikenteen palvelualueella.

Helsingin kaupunki omistaa katu- ja puistoalueet sekä osan korttelialueesta. Osa korttelialueesta on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta, sekä laajennettu hakemuksen johdosta. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on tiivistää Kulosaaren keskustan kaupunkirakennetta.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että toteutuessaan kaava vahvistaa Kulosaaren keskusta täydennysrakentamisella, sekä toteuttaa kaupungin asuntotuotantotavoitetta metroaseman välittömässä läheisyydessä.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 11 930 m^2.

Kaavaratkaisun myötä korttelialueen kerrosala kasvaa 2 180 k-m^2. Jolloin se on yhteensä 7 280 k-m^2. Asukasmäärä kasvaa noin 50 henkilöllä. Korttelialue laajenee nykytilanteesta, koska Kyösti Kallion puisto muuttuu osaksi korttelialuetta. Korttelialueen tehokkuus on kaavan toteutumisen myötä noin e=1,13.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kyösti Kallion puisto sijaitsee keskeisessä paikassa Kulosaaressa, nykyisen ostoskeskuksen vieressä ja vastapäätä Kulosaaren ala-asteen koulua. Se on noin 300 metrin päässä Kulosaaren metroasemalta. Kaupunkirakenteellisesti puisto on osa Kulosaaren korkeimman kohdan, Tupavuoren, ympärille kiertyvää lamellitalojen ja kallioisten metsäalueiden kokonaisuutta. Sommitelma on osa Olli Kivisen alkuperäistä vuoden 1959 asemakaavaa. Kerrostaloalueen rakennukset on inventoitu talvella 2016 (Kulosaaren kerrostaloalue, rakennushistoriaselvitys, KSV 2016).

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asuinkerrostalojen kortteli muodostuu kahdesta olemassa olevasta tontista, sekä yhdestä uudesta tontista, joka muodostetaan puistoalueesta sekä olevien tonttien osista. Asemakaava mahdollistaa yhden uudisrakennuksen rakentamisen, sekä lisäkerroksen rakentamisen olemassa oleviin asuinkerrostaloihin.

Puisto (VP)

Osa Kyösti Kallion puistosta muutetaan asuinkortteliksi. Jäljellejäävä puiston osa muodostaa kävely-yhteyden Tupavuoren, Kyösti Kallion tien ja Svinhufvudin tien välillä.

Liikenne

Lähtökohdat

Liikennemäärät Kyösti Kallion tiellä ovat noin 1 500 ajon/vrk. Koulun ja ostarin johdosta alueella on pulaa lyhytaikaisen pysäköinnin, sekä saattoliikenteen vaatimista pysäköintipaikoista.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun myötä osa Kyösti Kallion puistosta, sekä osa asuinrakennusten korttelialueesta muutetaan katualueeksi, jolle osoitetaan pysäköintipaikkoja lyhytaikaisen pysäköinnin tarpeisiin.

Palvelut

Lähtökohdat

Kulosaaren ostoskeskuksessa on kaupungin rekisterin mukaan tällä hetkellä liiketilaa 2 973 k-m². Ostoskeskuksen tiloissa toimii nykyään (maaliskuussa 2017) Alepa, kaksi ravintolaa, kolme kampaamoa, kukkakauppa, juhlatila ja hammaslääkäriasema.

Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee Kulosaaren ala-asteen koulu ja suomenkielinen päiväkoti. Ruotsinkielinen ala-asteen koulu ja päiväkoti ovat noin 300 metrin päässä.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kulosaari on meren ympäröimä kallioinen saari, jonka korkein lakialue, Tupavuori, kohoaa n. 31 metriin merenpinnasta. Asemakaava-alue sijoittuu Tupavuoren eteläpuolelle.

Itäväylä ja metrorata halkaisevat saaren itä-länsi-suunnassa. Saaren kaupunkirakenne muodostuu kahdesta eri luonteisesta alueesta. Saaren eteläosissa on huvilayhdyskunnan synnyttämä puutarhamainen, pienipiirteinen ja pientalovaltainen alue. Saaren keski- ja pohjoisosissa on 1960-luvulla rakentunut kerros- ja rivitalovaltainen alue, jonka viheralueet ovat pääosin pienialaisia ja metsäisiä ja liittyvät väljiin korttelialueisiin luontevasti ilman rajaavia elementtejä.

Asemakaava-alue on nykyisin käyttöviheralueena (A2) hoidettua puistoa ja kerrostalokorttelia. Puistoalue ja pihamaat ovat aluskasvillisuudeltaan pääosin nurmipintaisia ja avokalliopaljastumia on paikoitellen. Alueella kasvaa runkopuita, pääosin koivua, kuusia ja mäntyjä.

Helsingin kaupungin luontotietojärjestelmän mukaan (22.5.2018) alueella ei ole suojeltavia luontokohteita tai havaintoja suojeltavista lajeista.

Kaavaratkaisu

Suunnittelualueella on nykyisin puisto- ja viheraluetta. Täydennysrakentamisen myötä alueen puistomaisuus ja vehreys vähenevät paikallisesti. Puistoalueen pienentymistä on kompensoitu siten, että asemakaavaan on sisällytetty ympäristön kannalta myönteisiin ratkaisuihin ohjaavia kaavamääräyksiä.

- Uudisrakennuksen pysäköinti on osoitettu pihakannen alle. Pihakansi on toteutettava hulevesiä viivyttävänä viherkattona.
- Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, pelastusteinä, leikki- tai oleskelualueina tulee istuttaa.

Ekologinen kestävyys

Kaupunkirakennetta tiivistetään olemassa olevaan infrastruktuuriin ja aluekeskukseen tukeutuen. Tämä tukee ilmastonmuutokseen sopeutumisen tavoitteita. Kaavamääräyksissä suositellaan uusiutuvien energian hyödyntämistä. Korttelialueella sallitaan aurinkopaneelien ja muiden vastaavien energian keräimien sijoittaminen rakennusten katoille ja julkisivuihin.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maanpinnan korkeusasema kaava-alueella vaihtelee välillä noin +22 – +30. Maanpinta viettää pääosin pohjoisesta etelään päin. Kohde sijoittuu kallioiselle kitkamaa-alueelle. Avokallioita esiintyy erityisesti alueen pohjoisosissa. Oletettavasti myös alueen eteläosissa maakerrosten paksuus on vähäinen. Maapeitteen paksuus alueella vaihtelee välillä noin 0 – 3 m.

Suunnittelualueen pohjoisosiin ja koillispuolelle sijoittuu väestönsuojeluun liittyviä kalliotiloja, joiden katto on noin tasolla +9…+14. Kalliotilojen ajotunneli kulkee suunnittelualueen ali ja tunnelin sisäänkäynti nousee katutasolle, kulkuaukon sijoittuessa Kyösti Kallion tielle. Kulkuaukon ja varsinaisen väestönsuojan välillä ajotunnelin katon korkeusasema vaihtelee välillä noin +27 - +14.

Kaavaratkaisu

Kohdetta suunniteltaessa louhinnalle on määritettävä sallitut tärinärajat ottaen huomioon ympäristö sekä suunniteltava rakennuskaivannon ja kalliotunnelin välille riittävän paksu kalliokannas. Lupa kalliotilojen päällä louhimiselle on pyydettävä Helsingin Pelastuslaitokselta ja louhintasuunnitelmat on hyväksytettävä Helsingin kaupunkiympäristön toimialan maa- ja kallioperäyksikössä.

Maaperäolosuhteet eivät rajoita kaavanmukaisen maankäytön toteuttamista.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Liikennemäärät Kyösti Kallion tiellä ovat noin 1 500 ajon/vrk. Melutasot on arvioitu niiden perusteella.

Kaavaratkaisu

Suunnittelun aikana on arvioitu, että tavanomainen seinärakenne täyttää tarvittavat ääneneristävyysvaatimukset. Parvekkeet ylintä kerrosta lukuun ottamatta tulee lasittaa meluhaittojen ehkäisemiseksi kadun tai aukion puolella yhtenäistä julkisivupintaa muodostavissa parvekkeissa. Rakennukset suojaavat leikki- ja oleskelupihoja melulta.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee väestönsuoja. Sen lähin tunnelin suuaukko sijaitsee Kyösti Kallion tien pohjoispuolella olevalla puistoalueella. Tunnelin pystykuilu on Kyösti Kallion puistossa.

Kaavaratkaisu

Kohdetta suunniteltaessa louhinnalle on määritettävä sallitut tärinärajat ottaen huomioon ympäristö sekä suunniteltava rakennuskaivannon ja kalliotunnelin välille riittävän paksu kalliokannas. Lupa kalliotilojen päällä louhimiselle on pyydettävä Helsingin Pelastuslaitokselta ja louhintasuunnitelmat on hyväksytettävä Helsingin kaupunkiympäristön toimialan pohjarakennusyksikössä.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmisteluaineiston osana laadittiin valmisteluaineisto (*Maankäyttöluonnoksia 6.2.2017 – KSV*), jossa tutkittiin erilaisia täydennysrakentamisvaihtoehtoja.

Kulosaaren kerrostaloalueen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteiden yhteydessä on laadittu alueelle mm. maisema-analyysi ja kerrostaloalueen rakennushistoriallinen selvitys.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille vähäisiä kustannuksia. Kaavaratkaisu on kaupungille taloudellisesti edullinen.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteuttaminen mahdollistaa yhdyskuntarakennetta tiivistävän asuntorakentamisen kaupunginosakeskuksen ja julkisen liikenteen runkoliikenteen pysäkin välittömässä läheisyydessä.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Suunnittelualueella on nykyisin puisto- ja viheraluetta. Täydennysrakentamisen myötä alueen puistomaisuus ja vehreys vähenevät paikallisesti. Puistoalueen pienentymistä on kompensoitu siten, että asemakaavaan on sisällytetty ympäristön kannalta myönteisiin ratkaisuihin ohjaavia kaavamääräyksiä. Kyösti Kallion puistossa uudisrakentamisen rakennusalojen alle jää joitakin kuusia ja koivuja. AK-korttelialueelle rakennusalojen ulkopuolelle jää kolme komeaa mäntyä, jotka tulee säilyttää.

Tupavuori on Kulosaaren korkein kohta. Paikallisesti näkymä piha-alueiden kautta Kyösti Kallion tieltä Tupavuoren suuntaan sulkeutuu. Suurmaisemassa uudisrakennusten korkeus asettuu Tupavuoren rakennusten korkeuteen, joten kaukomaisema ei merkittävästi muutu. Uudisrakentaminen ei sijaitse välittömästi Kulosaaren tärkeimpien maisemallisten kokonaisuuksien, kuten Kluuvin akselin tai Kulosaaren kirkon vieressä.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavan laatimisen yhteydessä on lähialueesta laadittu katu- ja liikennesuunnitelmat. Suunnitelmien toteuttamisen myötä alueelle rakennetaan lisää pysäköintipaikkoja. Kaavaratkaisun myötä osa Kyösti Kallion puistosta sekä korttelialueesta muutetaan katualueeksi, jolle osoitetaan pysäköintipaikkoja lyhytaikaisen pysäköinnin tarpeisiin.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Uudisrakentaminen on pyritty sovittamaan hyvin Kulosaaren kerrostaloalueen kaupunkikuvaan ja professori Olli Kivisen suunnittelemaan alkuperäisen Kulosaaren kokonaisuuteen. Uudisrakentamisen korkeusasemat noudattavat kerroksen tarkkuudella lähimpien Tupavuoren nykyisten asuinrakennusten korkeutta.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Tehokas rakentaminen metroaseman välittömässä läheisyydessä vähentää autoriippuvuutta. Viherkattojen edellyttäminen parantaa hulevesien viivyttämisen edellytyksiä ja pienilmaston hallintaa. Kaavamääräyksissä kannustetaan uusiutuvan energian hyödyntämiseen, mikä on askel kohti hiilineutraalin kaupungin tavoitetta.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä
- edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa (tullut kokonaisuudessaan voimaan 19.1.2007 lukuun ottamatta Malmin lentokenttäaluetta) alue on kerrostalovaltaista asuinaluetta, jota kehitetään asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen sekä virkistyksen käyttöön ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue sijaitsee pääosin asuntovaltaiseksi alueeksi A2 merkityllä alueella ja pieneltä osin asuntovaltaiseksi alueeksi A3 merkityllä alueella.

A2 aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0 – 2,0. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen keskeisten katujen varsilla tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimitilaa. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata.

A3 aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4 – 1,2. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata.

Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on kallioresurssia, joka soveltuu maanalaisten tilojen rakentamiseen. Kaava-alueen pohjoispuolella on rakennettuja maanalaisia tiloja eli väestönsuoja tunneleineen. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaavat nro 4450 (hyväksytty 17.01.1959), 4676 (hyväksytty 14.04.1960) ja 4541 (hyväksytty 30.5.1959). Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on asuinkorttelialuetta, puistoa ja katualuetta.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Muut suunnitelmat ja päätökset

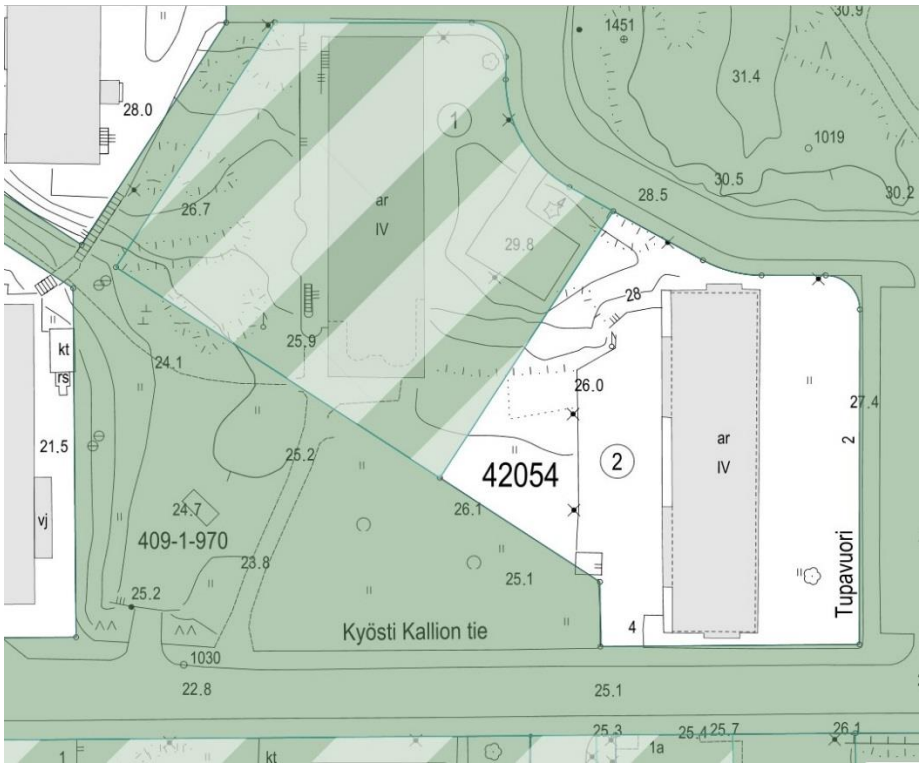
Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Kulosaaren kerrostaloalueen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet 9.5.2017.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa katu ja puistoalueet, sekä osan korttelialueesta. Osa korttelialueesta on yksityisomistuksessa.



Helsingin kaupunki omistaa katu ja puistoalueet, sekä osan korttelialueesta. Osa korttelialueesta on yksityisomistuksessa

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 kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala (ent. opetusvirasto, ent. varhaiskasvatusvirasto)
- pelastuslaitos
- kaupunkiympäristötoimiala (ent. kiinteistöviraston geotekninen osasto, ent. kiinteistöviraston tilakeskus, ent. kiinteistöviraston

tonttiosasto, ent. rakennusvalvontavirasto, ent. rakennusvirasto, ent. ympäristökeskus)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/ksv, sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutisissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 6.2.–3.3.2017 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin Itä-Helsingin suunnittelua esittelevässä tapahtumassa Itäkeskuksen kulttuuritalo STOA:n musiikkisalissa ti 7.2. klo 15–18.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta:

Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymän kannanotossa todettiin, että täydennysrakentaminen sijaitsee erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Kiinteistöviraston geoteknisen osaston kannanotto kohdistui Tupavuoren kalliotilojen huomioimiseen.

Ympäristökeskuksen kannanotto kohdistui siihen, että täydennysrakentaminen sijoittuu osin puistoalueelle.

Kasvatuksen ja koulutuksen lausuntopyyntö on vielä vireillä.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

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

- Pihakansi sekä kaikki rakentamatta jäävät tontinosat on määrätty istutettavaksi.

- Rakennusalueiden ulkopuolelle jäävä elinvoimainen puusto on määrätty säilytettäväksi.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaavan käsittelyaikatauluun suhteessa muihin alueella vireillä oleviin suunnitelmiin. Myös alueen suunnitteluaineistossa ilmenneisiin epätarkkuuksiin mm. kerroskorkeuksien merkitsemiseen kiinnitettiin huomiota. Lisäksi uudisrakentamisen sijoittamista puistoalueelle, sekä Tupavuoren Kallioalueelle kritisoitiin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että valmisteluaineistossa esitettyä maankäyttöä on kehitetty niin, että Kyösti Kallion puistosta säilytetään suurempi alue kuin maankäyttöluonnoksissa. Sen lisäksi kaavan valmistelun yhteydessä on samanaikaisesti laadittu aluetta koskeva liikennesuunnitelma. Suunnitelmissa on ratkaistu ostarin alueen sekä Kyösti Kallion tien liikenneasiat yhtenä kokonaisuutena.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 5 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 11.10.2018
Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	**Täyttämispvm**	19.09.2018
Kaavan nimi	Kyösti Kallion tie 2 A		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	19.09.2018
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	19.01.2017
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	09112544
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,1930	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0450	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,0000

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,8132**	**68,2**	**7280**	**0,90**		
A yhteensä	0,6442	79,2	7280	1,13		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1690	20,8				
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,8132**	**68,2**	**7280**	**0,90**		
A yhteensä	0,6442	79,2	7280	1,13		
AK	0,6442	100,0	7280	1,13		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1690	20,8				
VP	0,1690	100,0				
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

KYÖSTI KALLION PUISTON / KYÖSTI KALLION TIE 2A ASEMAKAAVAN MUUTOS

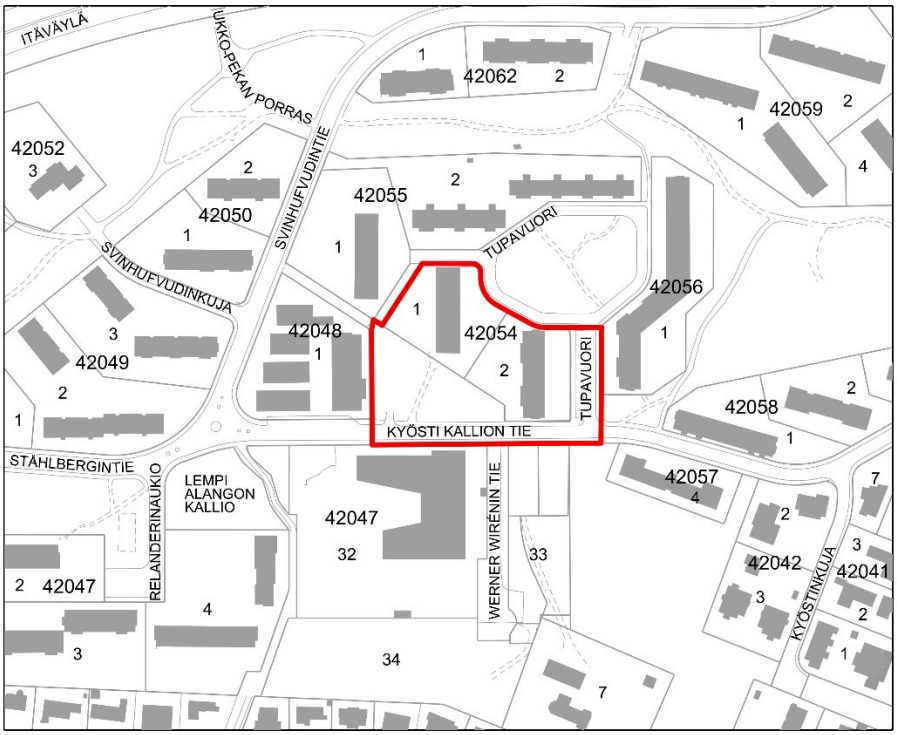
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Kyösti Kallion tien varteen, nykyiselle puistoalueelle, suunnitellaan rakentamista.

Suunnitelma liittyy Kulosaaren ostoskeskuksen uudistumiseen. Kesäkuuhun 2016 asti suunnitelmana oli purkaa ostoskeskus osittain ja peruskorjata säilyvä osa. Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti asemakaavan valmisteltavaksi 21.6.2015 siten, että vanhan ostoskeskuksen voi kokonaan purkaa. Samalla selvitetään mahdollisuudet käyttää rakentamiseen tontin vieressä olevaa puistoaluetta väestösuojan läheisyydessä.

Hankkeesta keskustellaan Itäkeskuksen kulttuuritalo STOA:n musiikkisalissa 7. helmikuuta.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavan muutos koskee asuntokerrostalojen korttelialuetta, puisto- ja katualuetta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalon tai -talojen rakentaminen Kyösti Kallion tien

varteen, nykyiselle puistoalueelle. Suunnittelun aikana tutkitaan, otetaanko tontin osaksi pieniä osia viereisistä asuntokerrostalojen tonteista. Asumisen lisäksi rakennettavaan taloon tai taloihin voisi sijoittua pieniä palveluja.

Kaavan tavoitteet perustuvat valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin. Helsingin seudun erityiskysymyksissä todetaan, että alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle. Kotikaupunkina Helsinki-ohjelmassa (Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2012) linjataan, että asuntorakentamisesta 30 % toteutuu täydennysrakentamisena. Kaavan tavoitteet toteuttavat sekä voimassa olevan yleiskaavan että Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteita.

Osallistuminen ja aineistot

Hankkeen valmistelija on tavattavissa Itä-Helsingin suunnittelua esittelevässä tapahtumassa Itäkeskuksen kulttuuritalo **STOA:n musiikkisalissa ti 7.2. klo 15–18.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa on esillä 6.2.–3.3.2017 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 3.3.2017.** Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksistä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
  - Auris Kaasunjakelu Oy
- seurat ja yhdistykset
  - Kulosaarelaiset ry. - Brändöborna rf.
  - Helsingin Yrittäjät
  - Helsingin seudun kauppakamari
- asiantuntijaviranomaiset
  - Helen Oy
  - Helen Sähköverkko Oy
  - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
  - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
  - kiinteistöviraston geotekninen osasto
  - kiinteistöviraston tilakeskus
  - kiinteistöviraston tonttiosasto
  - opetusvirasto
  - pelastuslaitos
  - rakennusvalvontavirasto
  - rakennusvirasto
  - varhaiskasvatusvirasto
  - ympäristökeskus

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, kaupunkikuvaan, 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

Puistoalue ja katualueet ovat kaupungin omistuksessa. Korttelialueet ovat osittain kaupungin omistuksessa ja osittain yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa vuodelta 1959 ja 1960. Niissä alue on merkitty asuntokerrostalojen korttelialueeksi sekä puisto- ja katualueeksi.

Voimassa olevassa yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista asuinaluetta, jota kehitetään asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen

sekä virkistyksen käyttöön ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Helsingin uudessa, tarkistetussa yleiskaavaehdotuksessa (2016) alue sijaitsee puoliksi asuntovaltaisella alueella A2 ja asuntovaltaisella alueella A3. Lisäksi viereinen ruutu on merkitty kantakaupungiksi C2. Asuntovaltaista aluetta A2 kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen keskeisten katujen varsilla tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimitilaa. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata.

Asuntovaltaista aluetta A3 kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin.

Kantakaupunki C2 on keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Kaupunkibulevardeihin rajautuvilla alueilla korttelitehokkuus tulee olla pääsääntöisesti yli 1,8 ja keskeisten katujen varsilla kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi.

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön läheisyyteen. Läheinen Kulosaaren huvilakaupunki kuuluu Museoviraston RKY 2009-kohdeluetteloon.

Suunnittelualueen pohjoispuolella Tupavuoren alla sijaitsee väestönsuoja. Sen lähin tunnelin suuaukko sijaitsee suunnittelualueella, Kyösti Kallion tien pohjoispuolella. Alueella sijaitsee vesihuoltoa ja kaasunjakelua palvelevia verkoston osia.

Suunnittelualue on nykyään puistoa ja asuintonttien pihaa.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö
Laura Hietakorpi, arkkitehti, p. (09) 310 37047, laura.hietakorpi@hel.fi

Liikenne
Markus Ahtiainen, insinööri, p. (09) 310 37409,
markus.ahtiainen@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat
Peik Salonen, insinööri, p. (09) 310 37248, peik.salonen@hel.fi

Vuorovaikutus
Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, p. (09) 310 37403,
juha-pekka.turunen@hel.fi

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

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2016 kaupungin aloitteesta ja suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2017 kaavoituskatsauksessa

OAS ja valmisteluaineisto

- vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta ilmoitetaan osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutisissa.
- OAS nähtävillä 6.2.–3.3.2017, asukastilaisuus 7.2.2017 Itäkeskuksen kulttuuritalo STOA:n musiikkisalissa
- OAS:sta ja valmisteluaineistosta on mahdollisuus esittää mielipiteitä

Ehdotus

- kaavaehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle arviolta keväällä 2017
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa, Metro-lehdessä, verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset sekä Helsingin kaupungin kirjaamon ilmoitustaululla
- viranomaisilta pyydetään lausunnot ja kaavaehdotuksesta on mahdollisuus tehdä muistutus
- tarvittaessa lausunnot ja muistutukset käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa

Hyväksyminen

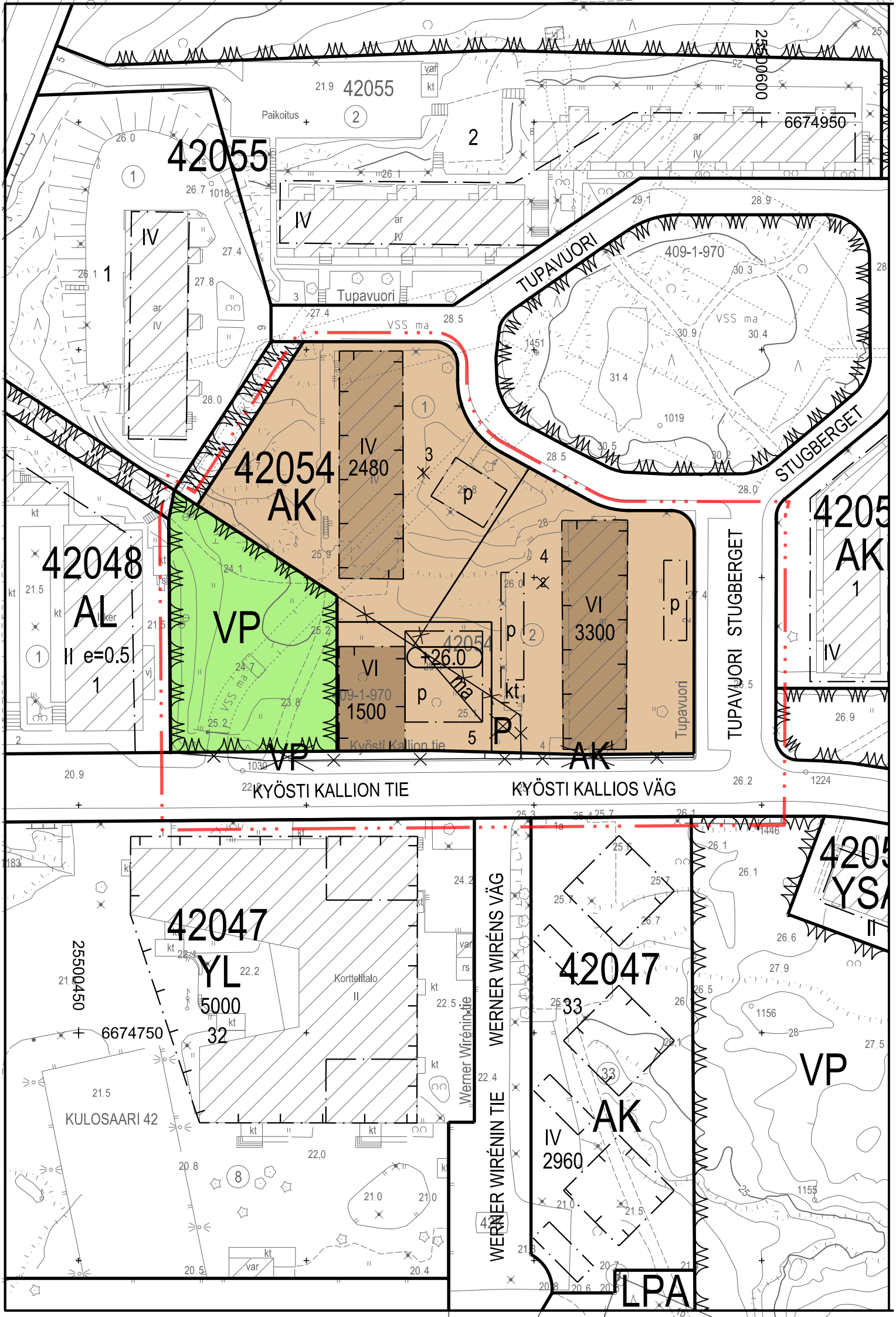
- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- kaava tulee voimaan.

Sijaintikartta
Kyösti Kallion tie 2 A

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö /Täydennysrakentaminen

ILMAKUVA
Kyösti Kallion tie 2 A
Alueen rajaus

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö /Täydennysrakentaminen


42055
42054
AK
IV
2480
42048
AL
II e=0.5
1
VP
VI
1500
VI
3300
AK
P
TUPAVUORI
STUGBERGET
KYÖSTI KALLION TIE
KYÖSTI KALLIOS VÄG
42047
YL
5000
Korttelitalo
II
KULOSAARI 42
WERNER WIRÉNIN TIE
WERNER WIRÉNS VÄG
42047
33
AK
IV
2960
VP
LPA
6674950
6674750
25500600
25500450

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK — Asuinkerrostalojen korttelialue.

VP — Puisto.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

42054 — Korttelin numero.

1 — Ohjeellisen tontin numero.

KYÖSTI KALL — Kadun tai puiston nimi.

1500 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VI — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+26.0 — Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

Rakennusala.

Katu.

ma — Maanalainen tila I kerroksen tasolla, joka on tarkoitettu pääosin pysäköintiin. Rakennukseen on tehtävä hulevesiä viivyttävä viherkatto niille osille, joita ei käytetä kulkuteinä tai leikkialueina. Rakennuksen katon on pohjoisreunaltaan liityttävä saumattomasti ja portaattomasti ympäröiviin viheralueisiin.

p — Pysäköimispaikka.

kt — Katos.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät asuntokohtaiset ja yhteiset varastotilat ja yhteistilat.

Rakennuksen ullakkokerrokseen saa rakentaa julkisivusta sisäänvedettyjä ilmanvaihdonkonehuoneita, sekä yhteisen saunatilan asukkaiden käyttöön. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

JULKISIVUT

Uusien asuinrakennusten julkisivujen tulee olla pääosin valkoiseksi rapattuja tiilipintoja.

PIHA-ALUEET

Rakentamatta jäävät tontinosat on istutettava ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilytettävä.

Pihat ja pihakannet tulee jäsennellä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki- ja ulko-oleskelutiloiksi. Pihojen pinnoitteissa tulee mahdollisimman suuressa määrin suosia hulevesien virtausta hidastavia rakenteita.

Korttelialueella on suositeltavaa hyödyntää uusiutuvaa energiaa. Aurinkopaneelien ja muiden vastaavien energian keräimien sijoittaminen rakennusten katoille tai julkisivuun on sallittua. Laitteet on integroitava rakennusten arkkitehtuuriin ja niiden on oltava maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukkaita.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

1pp / 30 m2 asuntokerrosalaa.
Vähintään 75 % näistä paikoista tulee sijoittaa rakennuksiin.

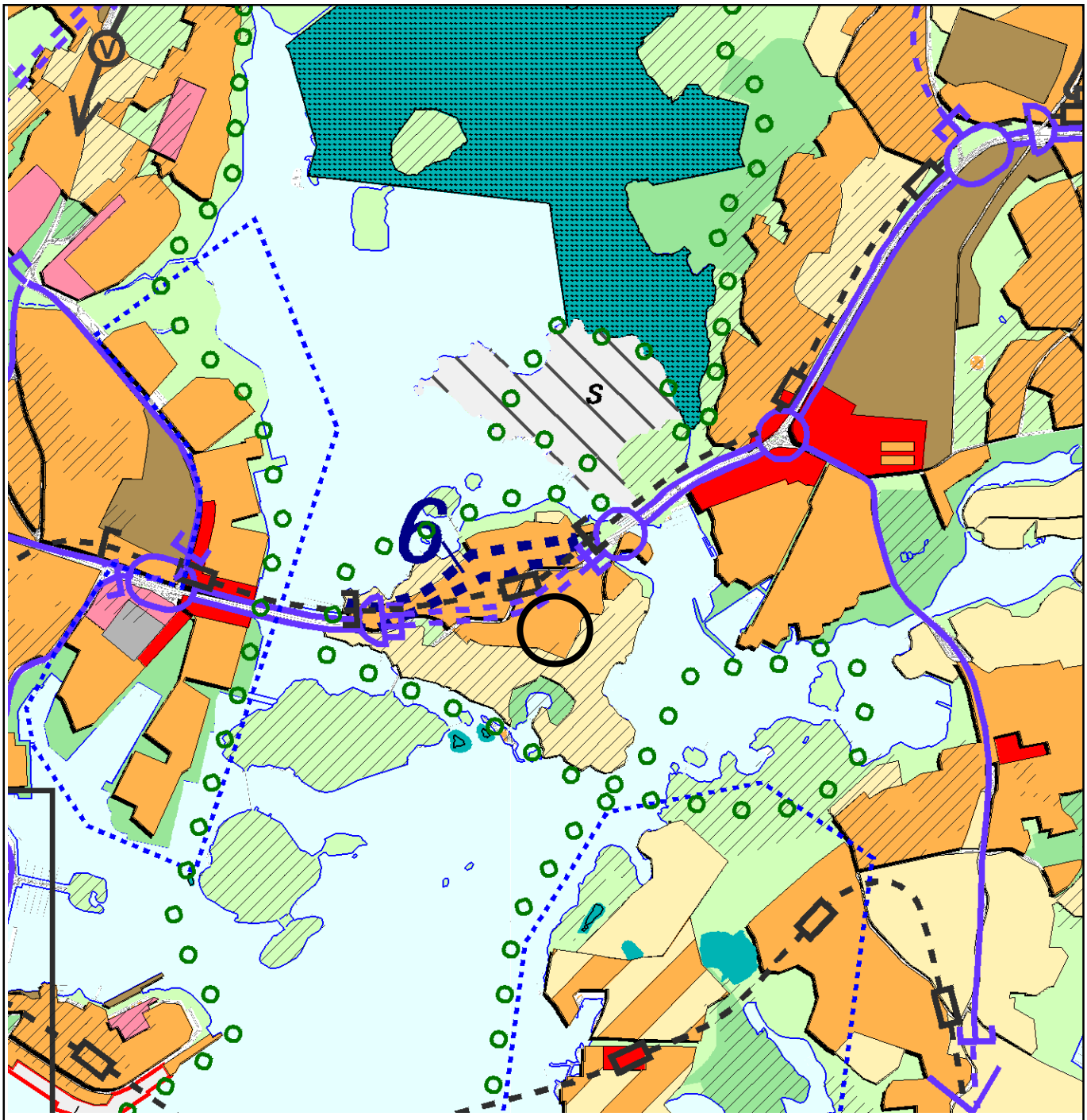
Autopaikkojen vähimmäismäärät:

1 ap / 140 km2, joista yksi liikkumisesteiselle soveltuva paikka / tontti

TONTTIJAKO

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Kyösti Kallion tie 2 A, asemakaavan muutos – Massoittelumalli / havainnekuvat - 13.9.2018



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA

T — Toimitilavaltaisena kehitettävä alue.

PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN

HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE

TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/ TOIMISTO/SATAMA

TEKNISEN HUOLLON ALUE

KAUPUNKIPUISTO

HUV EA — Ympärivuotisena tivolialueena kehitettävä alue. Ekoasumisen kokeilualue.

VIRKISTYSALUE

Helsinki-puistona kehitettävä alue.

LR — LIIKENNEALUE

LS — SATAMA-ALUE

SOTILASALUE

(A) — Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakertella osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.

LUONNONSUOJELUALUE

KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS-TAITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KANNALTA MERKITTÄVÄ ALUE

MAAILMANPERINTÖKOHDE

VESIALUE

KESKUSPUISTON ALUE

SUUNNITTELUALUE

S — SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA

MOOTTORIKATU

PÄÄKATU

METRO TAI RAUTATIE ASEMINEEN

JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO-LINJA ASEMINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)

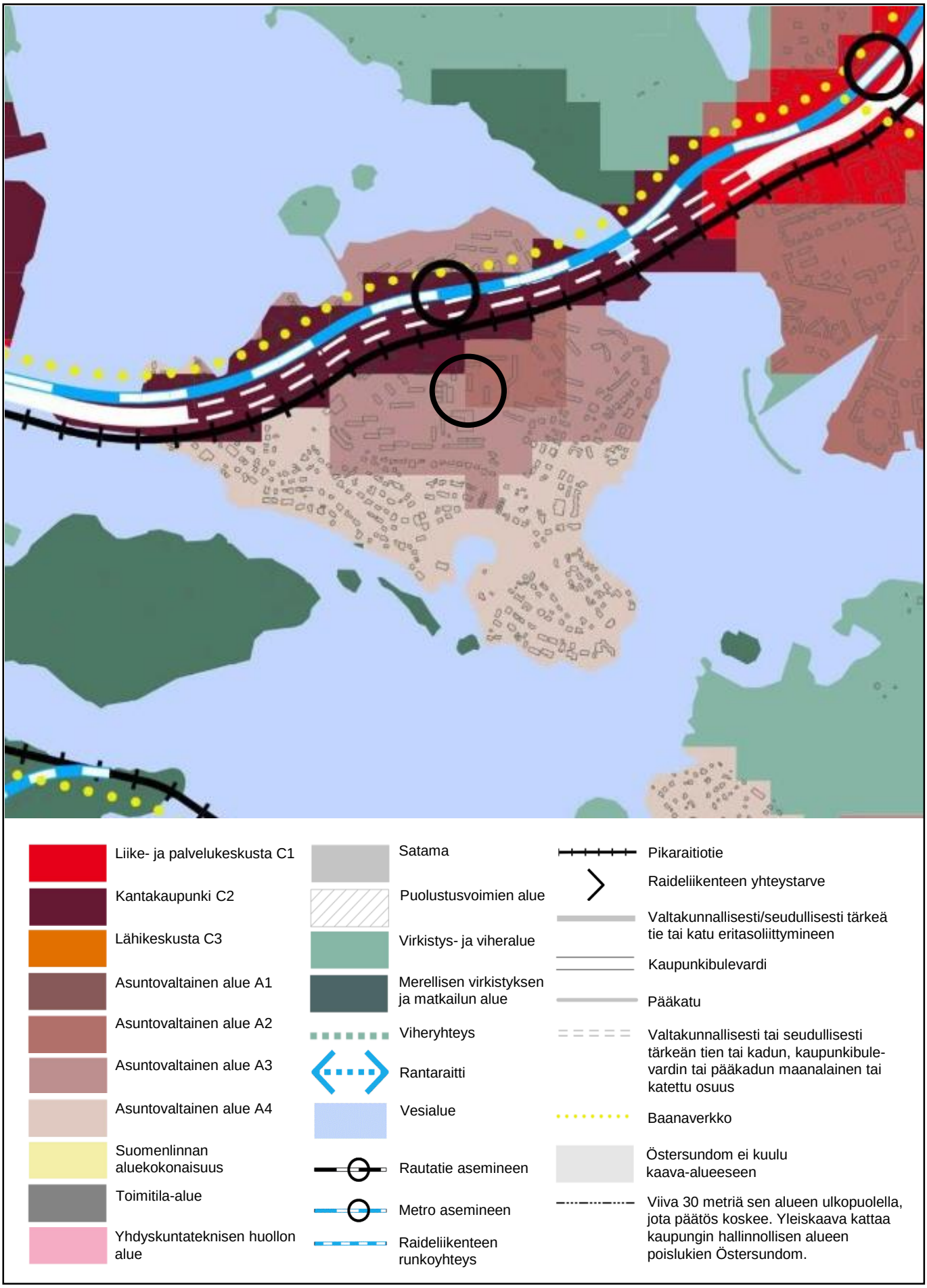
PÄÄLIIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS

V — VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS

KÄVELYKESKUSTA

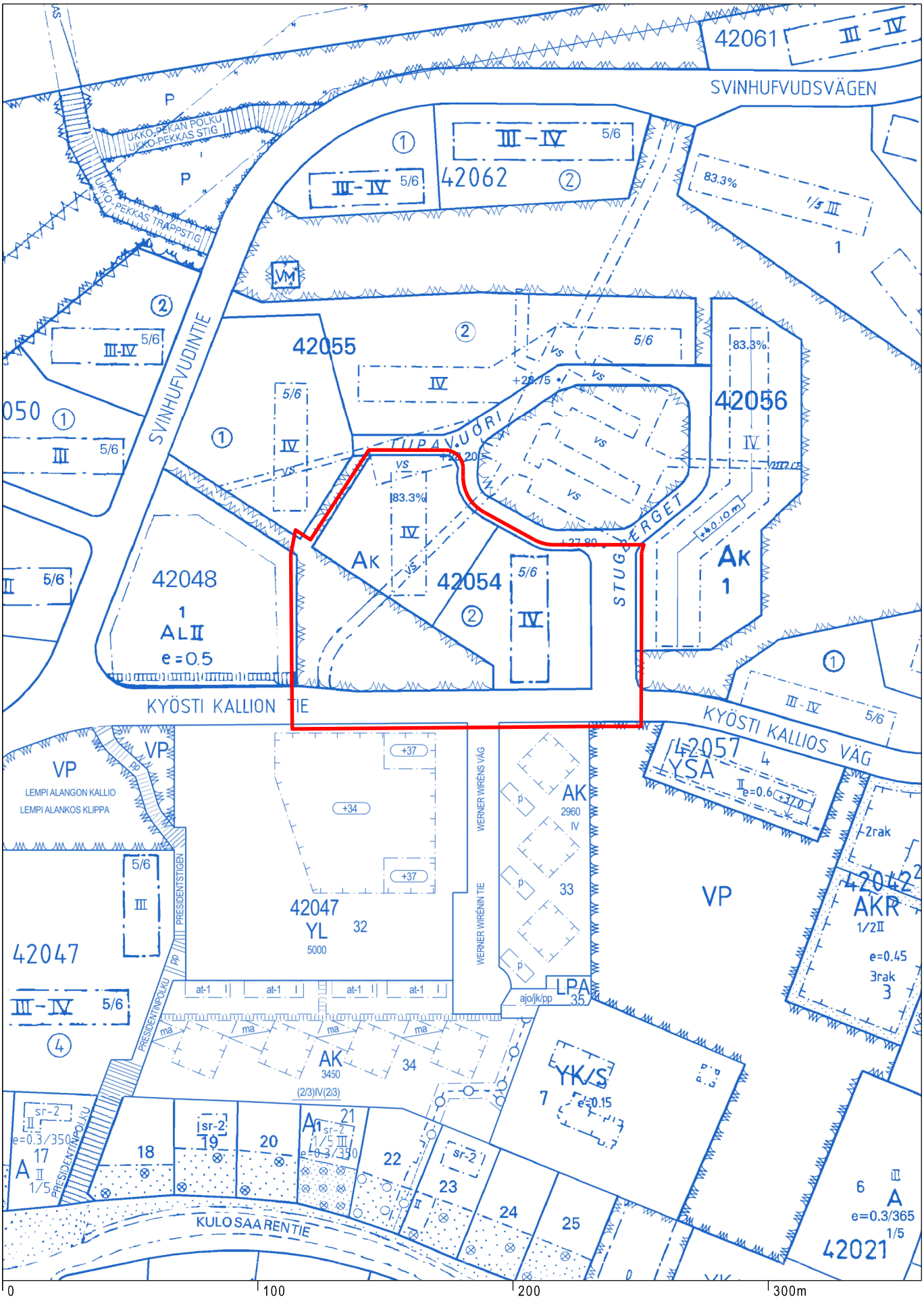
Ote Yleiskaava 2002:sta
Kyösti Kallion tie 2A

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö/Täydennysrakentaminen



Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta
(kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
Kyösti Kallion tie 2 A

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö/Täydennysrakentaminen



Ote ajantasa-asemakaavasta
Kyösti Kallion tie 2 A

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö /Täydennysrakentaminen

Helsingin kaupunki
Kaupunkisuunnitteluvirasto

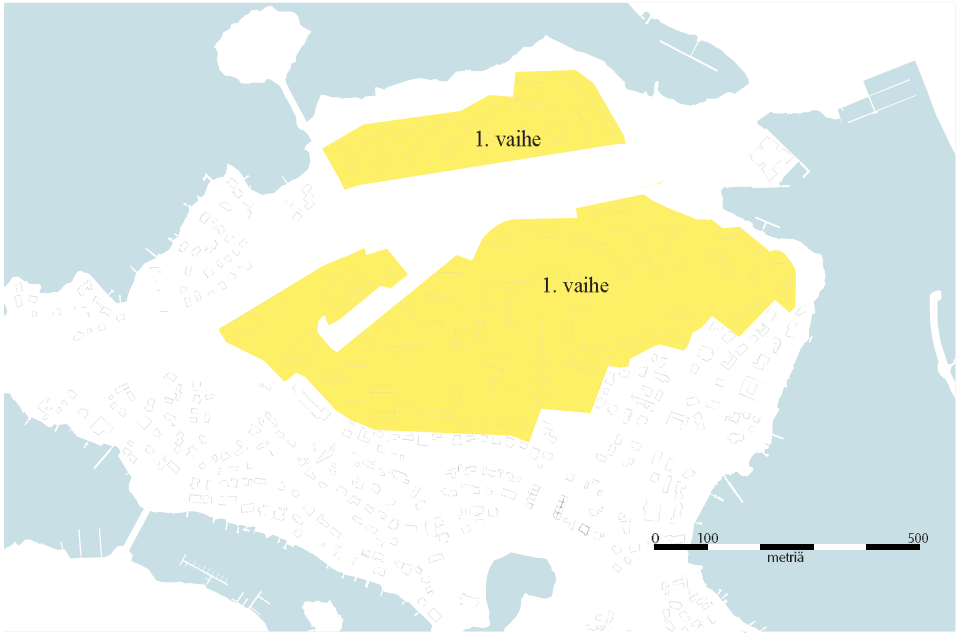
KULOSAAREN KERROSTALOALUEEN TÄYDENNYSRAKENTAMISEN SUUNNITTELUPERIAATTEET

25.4.2017

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 25.4.2017

arkkitehti Laura Hietakorpi
arkkitehti Marco Di Martino
liikenneinsinööri Eeva Väistö
arkkitehti Riitta Salastie
toimistopäällikkö Anri Linden

1. Täydennysrakentamisen tavoitteet ja vaiheistus Kulosaaren kerrostaloalueella



1. VAIHE: Nykyisen kerrostaloalueen täydentäminen, heti

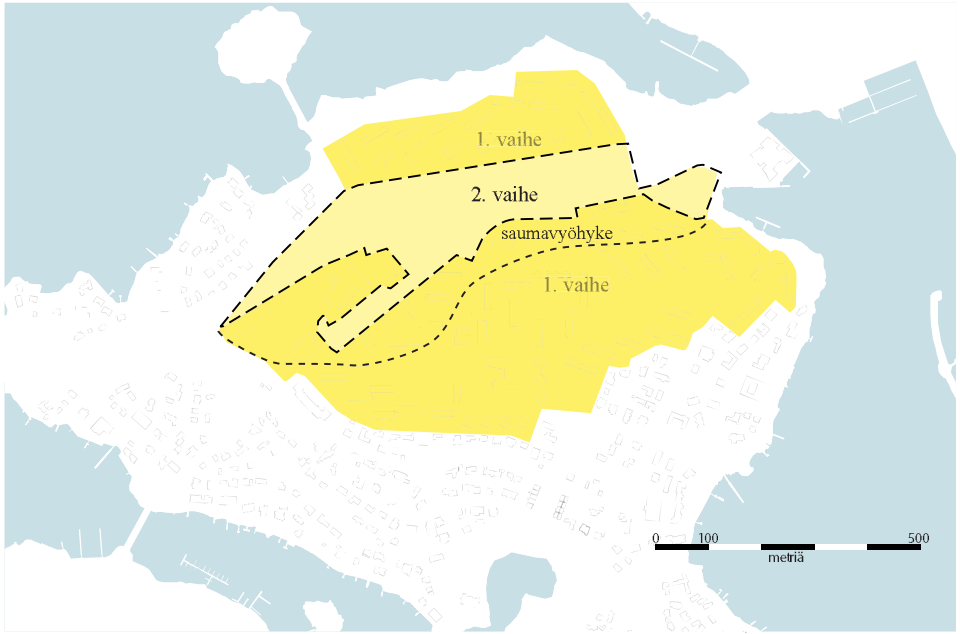
- Mahdollistetaan yleiskaavan edellyttämä rakentamisen ja asukasmäärän lisäys yhtenäisin periaattein. Nykyinen rakentamisen määrä on noin 153 000 k-m² ja lisäksi noin 6400 k-m² kaavoitettua, rakentamatonta asuinkerrosalaa. Uuden yleiskaavan kokonaistavoite, sisältäen alueen nykyisen rakentamisen, on ennen Itäväylän ja metron kattamista tai tunnelointia noin 150 000 - 300 000 k-m².

- Säilytetään tärkeimmät näkymälinjat, keskeisimmät virkistysalueet ja merkittävimmät sulkeutuneet ja avoimet maisematilat.

- Säilytetään rakennusten arkkitehtoninen arvo.

- Kehitetään katutilaa kaupunkimaisemmaksi ostoskeskuksen ympäristössä.

- Ennakoidaan Itäväylän ja metron tunnelointia tai kattamista niin, ettei muutosta hankaloiteta täydennysrakentamisella tai muilla toimenpiteillä.



2. VAIHE: Itäväylän ja lähialueiden muutos, tulevaisuudessa

- Itäväylä ja metrolinja tunneloidaan tai katetaan. Vapautuvaan tilaan voidaan rakentaa kantakaupunkimainen, tehokas korttelikokonaisuus. Rakentamisessa noudatetaan uuden yleiskaavan tavoitteita. Uuden metroaseman ja Kulosaaren vanhan keskustan välille tulee kaupunginosan palvelukeskittymä. Voimalinja siirretään maanalaiseksi kaapeliksi.

- Kävely- ja pyöräily-yhteyksiä Kulosaaren pohjois- ja eteläosien välillä ja metroasemalle parannetaan.

- Uuden ja vanhan rakentamisen välinen saumakohta tutkitaan huolellisesti. Saumavyöhykkeellä pyritään tehokkaaseen rakentamiseen.

- Kerrosalatavoite on vähintään uuden yleiskaavan korttelitehokkuuden mukainen, mutta voi nousta paljon korkeammaksi riippuen kannattavuustavoitteista ja kaavataloudesta.

2. Ensimmäisen vaiheen täydennysrakentamisen yleiset periaatteet Kulosaaren kerrostaloalueella

- Periaatteet mahdollistavat uuden yleiskaavan määrällisen tavoitteen (150 000 - 300 000 k-m² sisältäen nykyisen rakentamisen) keskitehokkuuden.

- Erityiset kehittämiset paikat ovat Kyösti Kallion tie ostoskeskuksen ympäristössä ja metroaseman ympäristö molemmin puolin Itäväylää. Pieniä puistoalueita näiltä vyöhykkeiltä tutkitaan täydennysrakentamiseen.

- Täydennysrakentaminen nykyisiä rakennuksia korottamalla on suositeltavaa erityisesti tasakattoisissa rakennuksissa. Rakennuksia korotetaan osa-alueittain yhtenäisin suunnitelmin.

- Tonttikohtaiseen täydennysrakentamiseen kannustetaan. Kaavoittamiseen ryhdytään kiinteistöjen haltijoiden tekemien hakemusten perusteella. Useammasta tontista koostuvat ryhmähankkeet ovat toivottavia. Kukin hanke ja sitä määrittelevä lähtötilanne arvioidaan erikseen.

- Uudisrakennusten kerroslukumäärät ovat pääsääntöisesti alueen nykytilanteen mukaisia, mutta kaupunkikuvallisesti perustelluista ja tarkoituksenmukaiseen tontinkäyttöön liittyvistä syistä on mahdollista tutkia matalampaa tai korkeampaa rakentamista.

- Maksimikorkeus uudisrakennuksille on kaksi kerrosta Tupavuoren rakennusten nykyisestä harjakorkeudesta ylöspäin. Kulosaaren kirkon kellotorni säilyy saaren maamerkkinä.

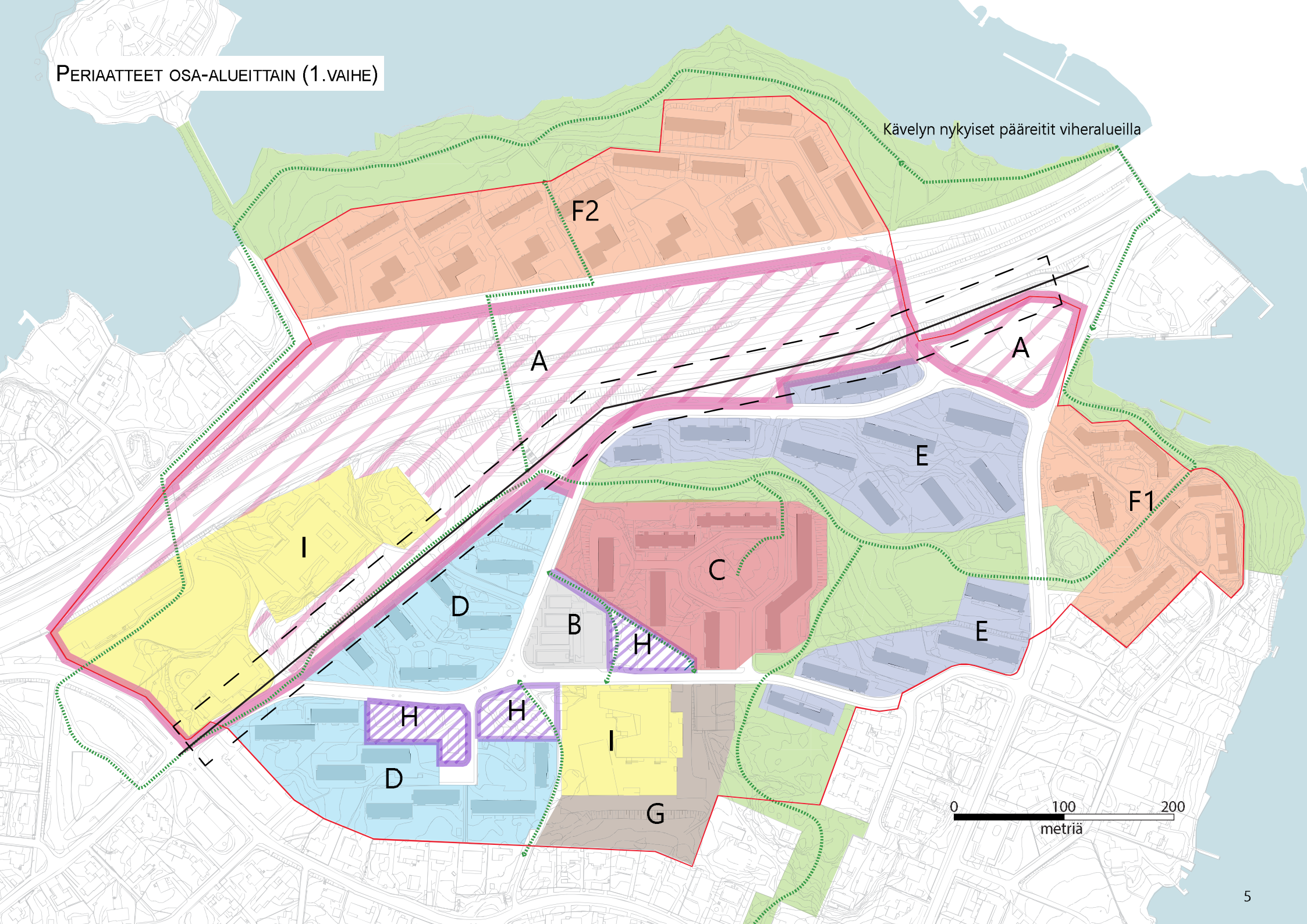
- Uudisrakennukset suunnitellaan alueen olevan rakennuskannan mukaisesti topografiaan sovitettuina, linjakkaan kappalemaisina lamelli- tai pistetaloina. Materiaaleissa suositaan Kulosaaren perinteisiä materiaaleja ja värisävyjä.

- Rakennusten purkamista ja korvaamista uudella ei sallita kuin erityistilanteissa.

- Suunnittelussa otetaan huomioon alueen nykyinen maisemallinen luonne ja arvot. Uusien rakennusten sijoitukset ja massoittelu suunnitellaan siten, että alueelle tyypilliset, tonttien rajat ylittävät näkymät ja metsälähiölle ominainen tilarakenne säilyvät täydentämisen jälkeenkin. Tärkeimmät näkymälinjat ja puistokokonaisuudet on osoitettu lähtökohtien maisema-analyysissa. Tonteilla oleva puusto ja kalliot ovat näkymällisesti yhteisiä ja otetaan suunnittelussa huomioon. Tontteja ei saa aidata.

- Lisärakentamisen yhteydessä tutkitaan rakennusten energiatehokkuuden parantamista.

Periaatteet osa-alueittain (1.vaihe)



3. Periaatteet osa-alueittain

Itäväylä ja lievealueet (A)

Alueella varaudutaan 2. vaiheen täydennysrakentamiseen: Itäväylän ja metrolinjan tunnelointiin tai kattamiseen ja tehokkaaseen, sekoittuneeseen kaupunkirakenteeseen. Alueelle ei rakenneta asumista nykytilanteessa ilman perusteltua syytä. Tulevat yhteystarpeet on otettava huomioon nykyisessä täydennysrakentamisessa.

Vaikutusalueen sisällä voidaan 2. vaiheen täydennysrakentamisessa tutkia tonttien muuttamista eri käyttötarkoitukseen tai tehokkaampaan käyttöön, mutta vain tonttien haltijoiden niin halutessa.

Voimalinjan suoja-alue

- Suoja-alue ulottuu 23 m keskilinjasta molempiin *suuntiin*.
- Alueelle ei voi rakentaa nykytilanteessa. Tulevaisuudessa mahdollisesti voimalinjan ja suoja-alueen poistuttua varaudutaan asuinrakentamiseen ja katuyhteyteen Ståhlbergintien-Ukko Pekan tien välillä.

Ostoskeskuksen tontti (B)

- Ostoskeskus on metroaseman ohella Kulosaaren keskeisimpiä toimininnallisia paikkoja ja palvelukeskittymä.
- Vanha ostoskeskus puretaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen 21.6.2016 mukaisesti. Sen tilalle rakennetaan noin 1000 k-m² liiketilaa sekä noin 7000 k-m² asumista.

Tupavuoren tontit (C)

- Kulosaaren korkeimmalla kohdalla olevan alueen asemakaavallinen ja maisemallinen kokonaisuus täytyy ottaa huomioon täydennysrakentamisessa. Tupavuoren puistoon ei sallita rakentamista.
- Rakennuksia korotetaan ensisijaisesti yhtenäisenä kokonaisuutena.
- Kaavamuutoksissa tulee pyrkiä tehokkaaseen maankäyttöön (yli 4 kerrosta), kuitenkin niin, että rakennusten korkeus ei ole ristiriidassa nykyisen ympäristön kanssa.
- Svinhufvudintien varrelle voidaan tutkia rakentamista, joka voi ulottua perustelluista syistä Risto Rytin puiston puolelle. Tällöin nykyiset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet täytyy säilyttää ja muutos ei saa johtaa merkittävään kaupunkikuvalliseen tai maisemalliseen haittaan.

Koulujen ja ostarin väliset tontit (D)

- Alueen täydennysrakentaminen liittyy olennaisesti voimalinja-alueen rakentamiseen.
- Pienimittakaavainen alue on herkkä muutoksille. Uudisrakennusten kerroslukumäärät tulee suhteuttaa nykytilanteeseen (noin 3-4 kerrosta).

Risto Rytin puiston viereiset tontit (E)

- Alueen maastoon sovitettu asemakaavallinen ja maisemallinen kokonaisuus on herkkä muutoksille ja otetaan huomioon kaikissa toimenpiteissä. Risto Rytin puiston rakennusten ympäröimälle laaksoalueelle ei sallita rakentamista.
- Kaavamuutoksissa metroaseman lähellä tulee pyrkiä tehokkaaseen maankäyttöön (yli 4 kerrosta). Muutoin uudisrakennusten kerroslukumäärät tulee suhteuttaa nykytilanteeseen (noin 4 - 5 kerrosta).

Itäosan tontit (F1) ja Itäväylän pohjoispuoleiset tontit (F2)

- Rantavyöhykkeen rajalla olevat alueet ovat herkkiä muutokselle. Alueen muodostama asemakaavallinen ja maisemallinen kokonaisuus täytyy ottaa huomioon kaikissa toimenpiteissä. Nykyiset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet täytyy säilyttää ja muutos ei saa johtaa merkittävään kaupunkikuvalliseen tai maisemalliseen haittaan.
- Itäväylän pohjoispuolen tonteille (F2) ei sallita lisärakentamista.
- Itäosan (F1) mahdollisten uudisrakennusten kerroslukumäärät tulee suhteuttaa nykytilanteeseen (noin 2-4 kerrosta).
- 2-kerroksisia rakennuksia ei tule korottaa tai muokata arkkitehtonista arvoa heikentävästi.

Korttelitalon ympäristön tontit (G)

- Kaavamuutos on tullut voimaan 2015. Alueelle ei tutkita lisärakentamista.

Kyösti Kallion tien-Ståhlbergintien pienet puistot (H)

- Kyösti Kallion puistoon voidaan tutkia lisärakentamista, joka parantaa Kyösti Kallion tien katutilaa.
- Ståhlbergintien/Kyösti Kallion tien varteen voidaan tutkia jatkossa rakentamista. Tällä pyritään katutilan muodostamiseen ja maankäytön tehostamiseen keskeisellä aluella.
- Täydennysrakentamisen yhteydessä parannetaan jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä erityisesti metroaseman, ostoskeskuksen ja Kulosaaren ala-asteen koulun välillä. Muutos ei saa johtaa merkittävään kaupunkikuvalliseen tai maisemalliseen haittaan.

Koulujen ja päiväkotien tontit (I)

- Tontteja täydennetään tarvittaessa 1. vaiheen täydennysrakentamisessa toimijoiden aloitteesta. Jokaisen hankkeen lähtökohdat tarkastellaan erikseen.

4. Hissien rakentaminen

- Rakennusvalvontavirasto vastaa hissien rakennusluvista. Helsingin kaupungin hissiprojekti neuvoo hissien suunnitteluun ja rakentamiseen liittyvissä kysymyksissä.

- Hissin rakentaminen olemassa olevaan rakennukseen tutkitaan tapauskohtaisesti. Hissin sijoittamista tutkitaan ensisijaisesti rakennuksen vaipan sisään.

- Hissin rakentaminen tulee sovittaa rakennuksen rakennustaiteellisiin arvoihin.

5. Rakennuksen korottamisen periaatteet

- Rakennuksen korottamisen periaatteet tutkitaan tapauskohtaisesti. Korttelit toteuttavat korotuksen ensisijaisesti samanaikaisesti ja yhtenevin suunnitelmin. Suunnitelmia laadittaessa tulee aina ottaa huomioon aluekokonaisuus, johon korotus liittyy.

- Korottaminen vaatii vähintään poikkeamispäätöksen, joka jätetään rakennusvalvontavirastoon.

- Lisäkerros ei saa imitoida olemassa olevaa rakennusta, mutta voi sopeutua siihen esimerkiksi samanlaisella julkisivu materiaalilla. Olemassa olevasta rakennuksesta erottuminen esimerkiksi pienemmällä runkosyvyydellä on suositeltavaa.

- Korotus toteutetaan rakennukseen sopivilla mittasuhteilla. Tavoitteena on kevyt vaikutelma arkkitehtuurissa.

- Lisäkerroksen liitoskohta olemassa olevaan rakennukseen tutkitaan huolellisesti. Mahdollisia käsittelytapoja saumakohdalle on esimerkiksi ylimmän kerroksen sisäänveto tai muuratuissa päädyissä tiilimuurauksen jatkaminen.

- Kattomuoto ja räystäskorkeus sovitetaan olemassa olevan rakennuksen mittasuhteisiin. Pitkä sivu on suositeltavaa toteuttaa sisäänvedettynä.

6. Liikenne

- Mahdollinen täydennysrakentaminen tukeutuu nykyiseen katuverkkoon.

- Jalankulun olosuhteita parannetaan viheralueiden reiteillä.

- Pyöräliikenteen turvallisuutta parannetaan etenkin pyörätien vaihtaessa kadun puolta.

- Ostoskeskuksen alueen liikennejärjestelyjen tavoitteet ovat:
  - Kadunsuuntaiset asiointipaikat Kyösti Kallion tiellä;
  - Saattoliikenteen edellytysten parantaminen;
  - Bussipysäkin siirtäminen ostoskeskuksen lähelle;
  - Esteettömän yhteyden rakentaminen metron suunnasta tuleville liikkeille.

7. Pysäköinti

- Uudis- ja täydennysrakentamisen edellyttämät pysäköintipaikat rakennetaan ensisijaisesti tonteille ja kadunvarret varataan ensisijaisesti asiointi- ja vieraspysäköintiin.

- Taloyhtiöiden tonteille mahtuu huomattavasti nykytilannetta enemmän pysäköintipaikkoja. Niiden toteuttaminen vaatii toimenpideluvan rakennusvalvonnasta.

- Pysäköintipaikkojen laskentaohje (Kslk 17.12.2015):
  - Etäisyys tontin keskipisteestä metroasemalle on alle 300 metriä: 1 ap / 140 k-m2.
  - Etäisyys tontin keskipisteestä metroasemalle on 300 - 600 metriä: 1 ap / 130 k-m2.

- Keskitetyn pysäköintilaitoksen tai pysäköintialueiden rakentamista selvitetään:
  - Tupavuoren alla sijaitsevaan luolaan mahtuisi 80 - 100 autopaikkaa pelastuslaitoksen selvityksen mukaan. Edellyttäisi teknisiä muutoksia, jotka käyttäjät maksaisivat.
  - Edellyttäisi pysäköintiyhtiön perustamista.

- Etsitään tarvittaessa Itäväylän lievealueilta kohtia, joita voidaan vuokrata taloyhtiöille väliaikaiseen pysäköintitarkoitukseen.

- Liityntäpysäköintipaikkoja ei rakenneta lisää. Helsingin seudun liityntäpysäköintistrategian mukaan nykyiset 126 autopaikkaa riittävät kulosaarelaisille vuonna 2020. Paikkoja lisätään kauempana Helsingin keskustasta ja niiden käyttöä tehostetaan.

- Pyöräpaikkoja rakennetaan metroaseman tuntumaan 30 uutta nykyisten 50 lisäksi.

8. Julkiset ja kaupalliset palvelut

- Nykytilanteessa Kulosaaren päivähoitopaikat ovat erittäin tehokkaassa käytössä. Nykyisissä tiloissa ei juurikaan ole mahdollisuutta lisätä palveluja.

- Jos tilatarpeet kasvavat merkittävästi, tutkitaan mahdollisuuksia uusille päiväkotitonteille tai tiloille uusien rakennusten pohjakerroksissa, mutta tällöin on huolehdittava riittävän ulkoilutilan järjestämisestä.

- Palveluita voidaan osoittaa metroasemalle, ostoskeskukseen ja mahdollisesti ostoskeskuksen läheisille tonteille rakennettavien asuinrakennusten maantasokerrokseen.

9. Yhdyskuntatekniikka

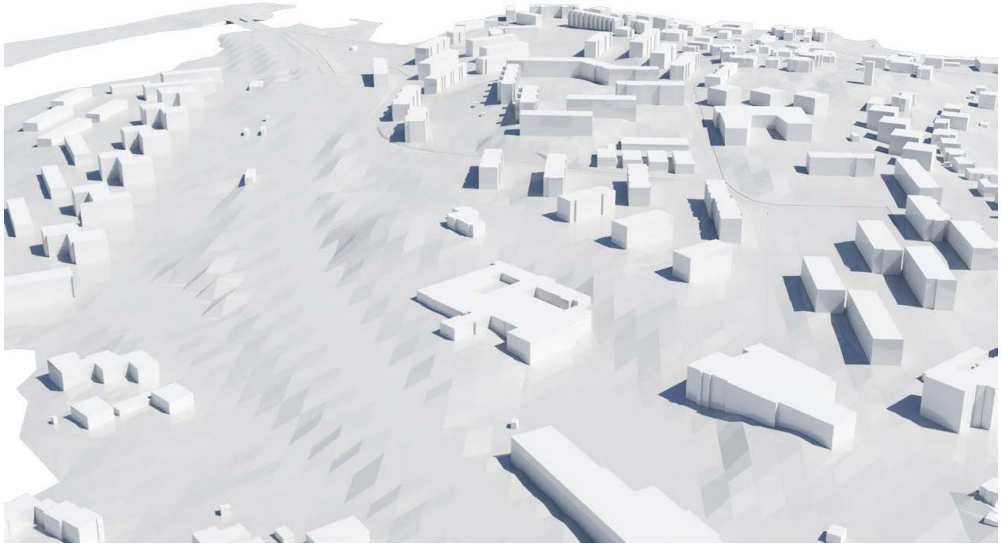
- Alueella on olemassa oleva tarvittava teknisen huollon verkosto. Tarkemmat ratkaisut tilavarauksineen suunnitellaan asemakaavojen yhteydessä.

10. Maankäyttökorvaukset ja rakentamisen ohjaus

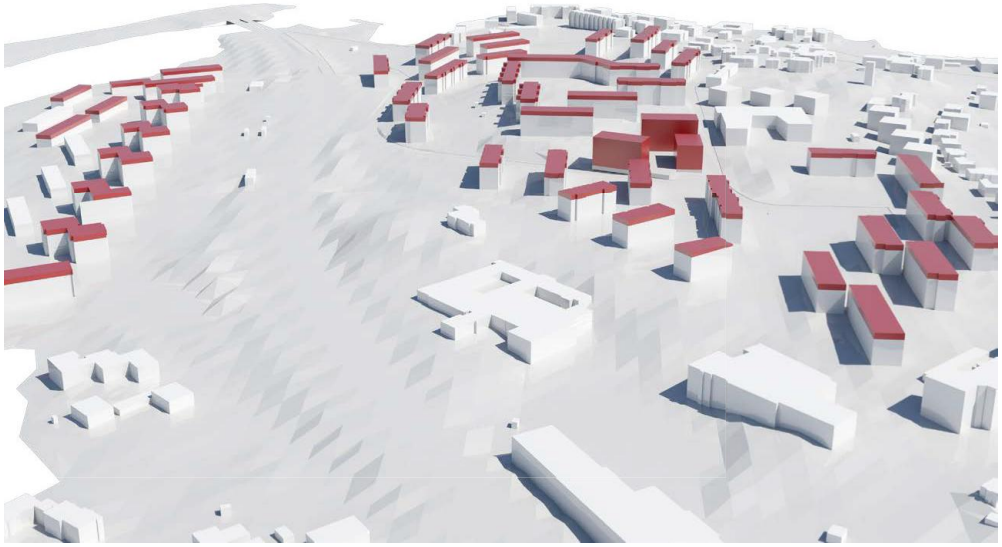
- Kulosaaren asuntojakauma painottuu omistusasuntoihin yksityistonteilla. Lähtökohtana täydennysrakentamiselle on yhteistyö taloyhtiöiden kanssa noudattaen kulloinkin voimassa olevia periaatteita ja päätöksiä täydennysrakentamis- ja maankäyttökorvausten osalta.

- Kaupungin maalle rakennettavien asuntojen asuntojakauma ratkaistaan tapauskohtaisesti noudattaen kulloinkin voimassa olevaa asunto-ohjelmaa.

11. Varjoanalyysi



Nykytilanne



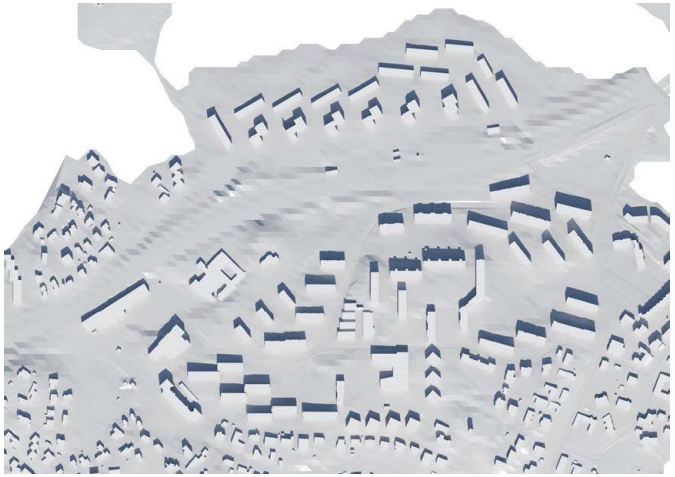
Rakennuksia korotettu yhdellä kerroksella.

(Ostoskeskus on esitetty suunnittelutilanteen 3/2017 suunnitelman mukaisesti).

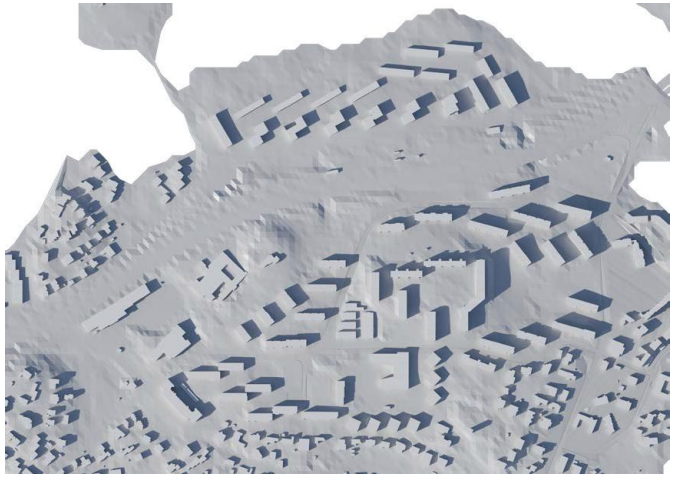
Kevätpäiväntasaus

10.00

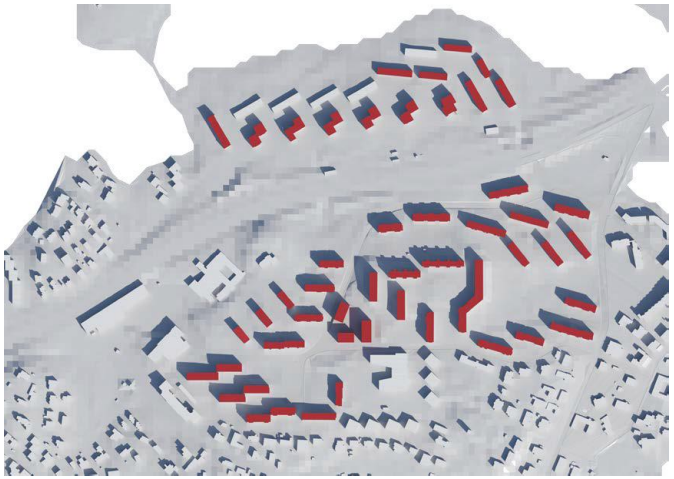
12.00

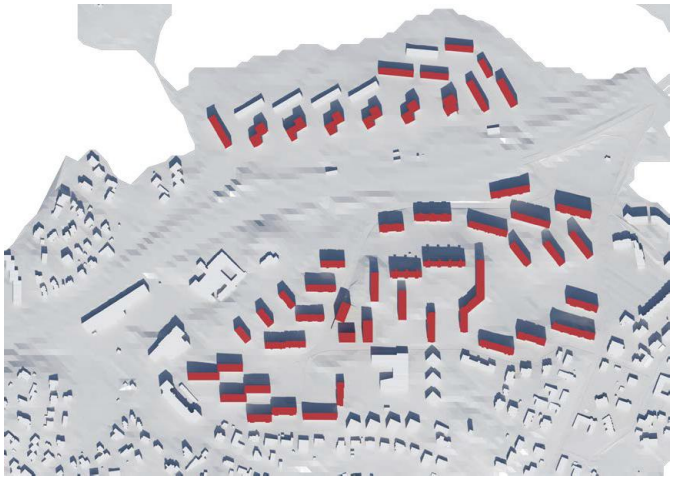


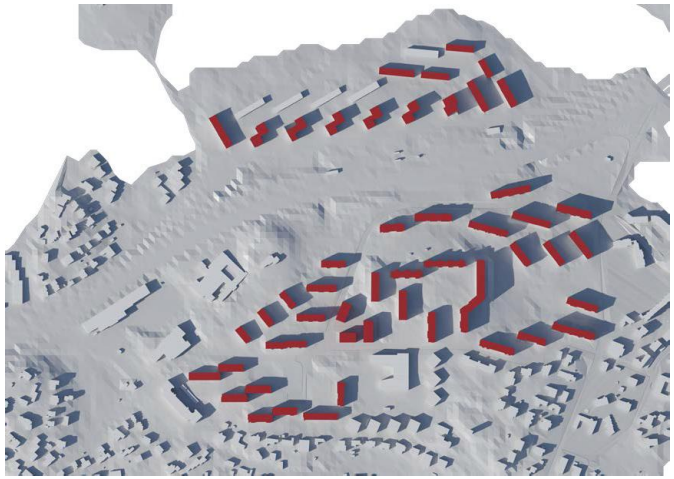
16.00



Nykytilanne

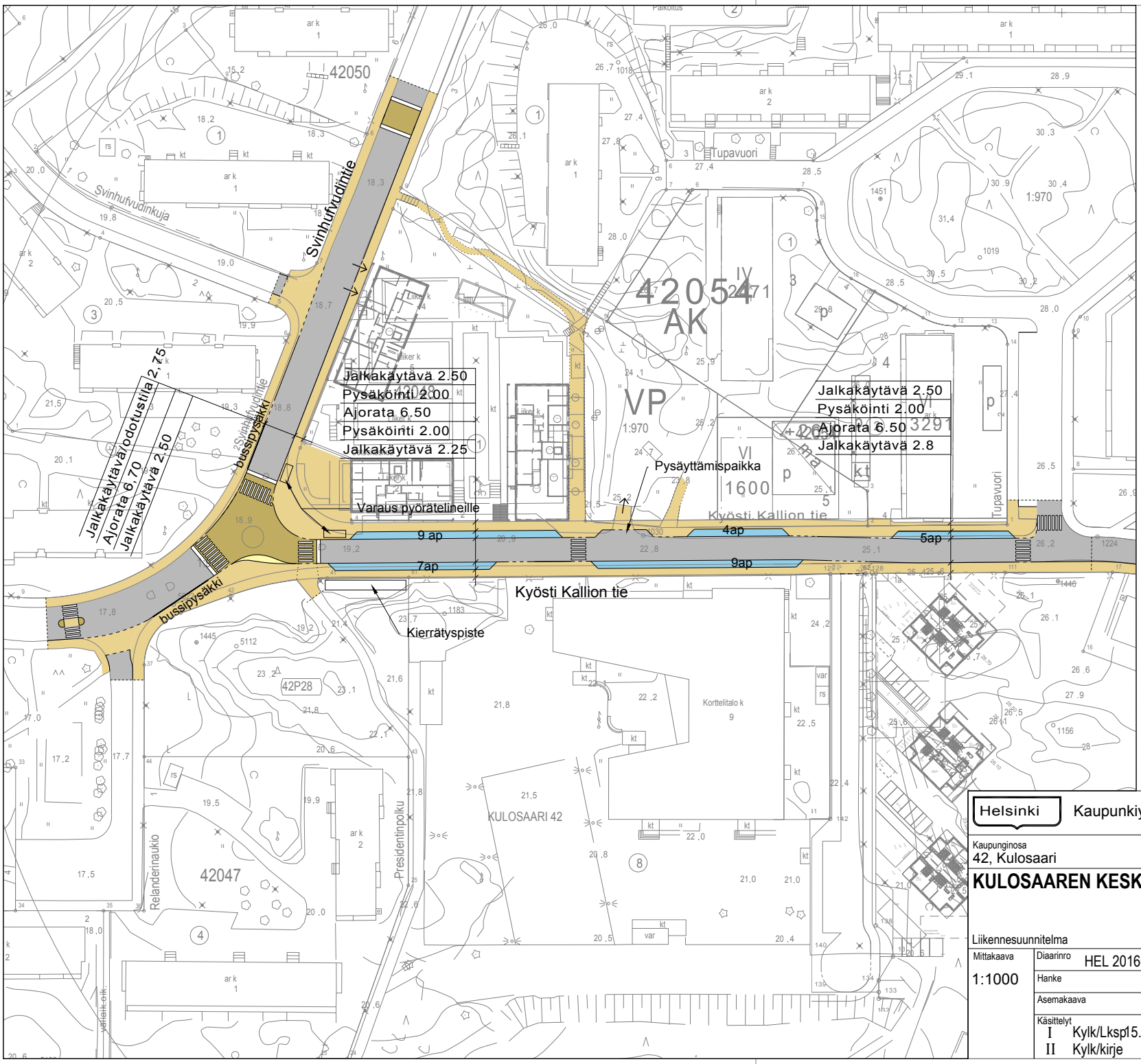






Rakennuksia korotettu yhdellä kerroksella.

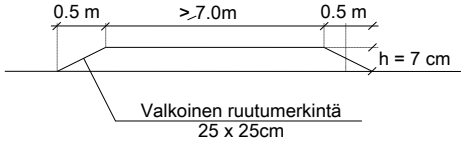
(Ostoskeskus on esitetty suunnittelutilanteen 3/2017 suunnitelman mukaisesti).



SELITE

- Suunnitelma-alueen raja
- Jalkakäytävä
- Korotettu suojatie tai -liittymä, materiaaliero
- Ajorata
- Pysäköinti

KOROTETTU SUOJATIE / KOROTETTU LIITTYMÄ POIKKILEIKKAUKSET 1:200



0 10 20 30 40 50 m

Helsinki | Kaupunkiympäristön toimiala | Liikenne- ja katusuunnittelu

Kaupunginosa
42, Kulosaari

KULOSAAREN KESKUKSEN LIIKENNESUUNNITELMA

Liikennesuunnitelma

Mittakaava 1:1000	Diaarinro HEL 2016-014146	Piirustusnro 6897	Päiväys	03.10.2018
	Hanke 5344_3		Muutettu pvm	
	Asemakaava 12544	Tasokoordinaatisto ETRS-GK25	Hyväksyjä	Reetta Putkonen
	Käsittelyt I Kylk/Lksp 15.01.2019 II Kylk/kirje	Korkeusjärjestelmä N2000	Tarkastanut	Leena Silfverberg
			Laatinut	Markus Ahtiainen Kati Vaaja, Sitowise

Kyösti Kallion tie 4

Lisäkerrosrakentaminen

Kaavoituskokous
13.03.2018

ARKKITEHDIT RUDANKO + KANKKUNEN

Asemapiirros

1:500

Nykyinen kerrosala (1.krs-4.krs) **2626 k-m²**
(Pohjakerros 613 k-m²)

Uuden asuinkerroksen kerrosala (5.krs) **665 k-m²**
Yhteensä **3291 k-m²**

ARKKITEHDIT RUDANKO+KANKKUNEN

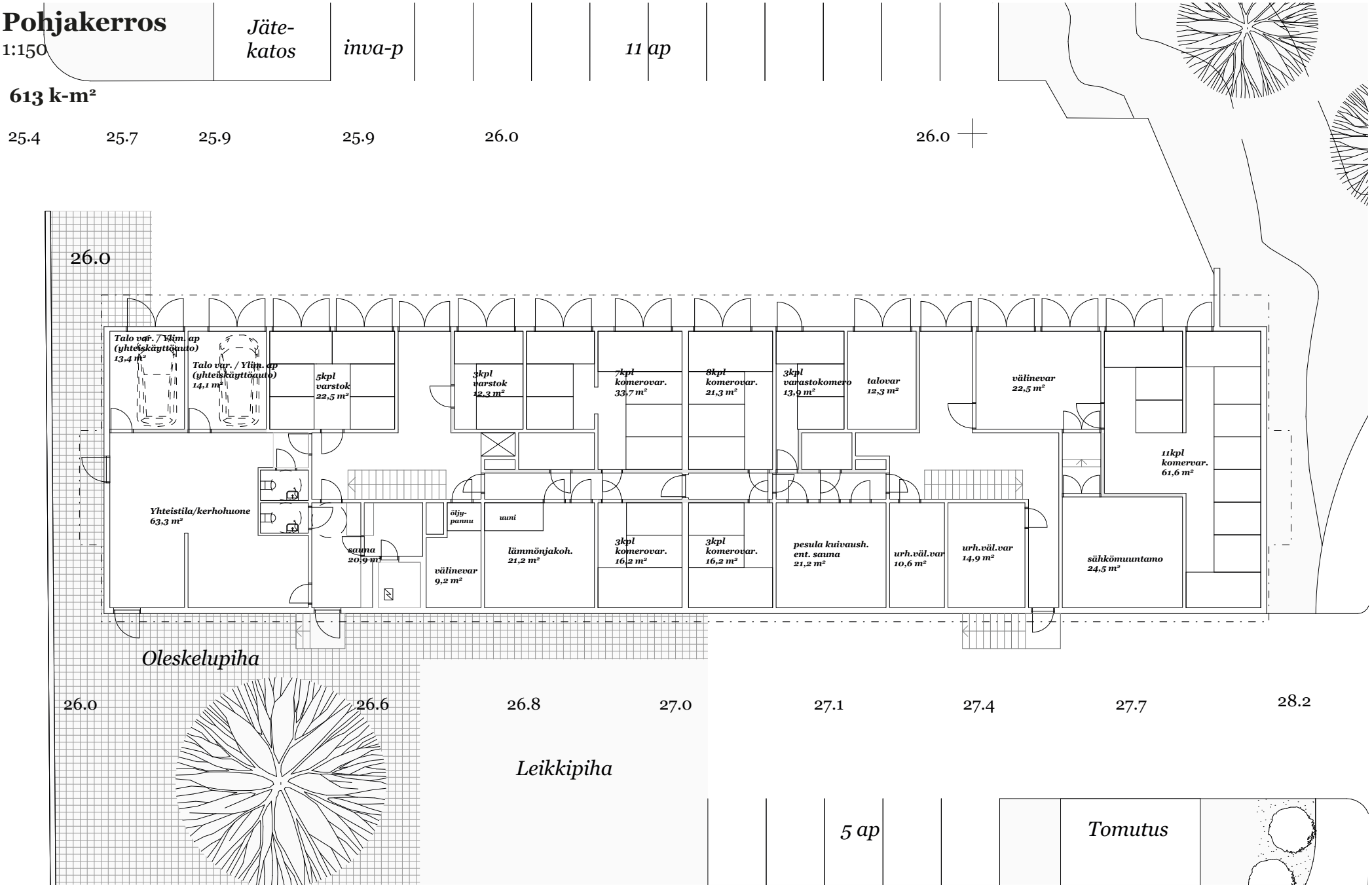
Kyösti Kallion tie 4
13.03.2018

Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy
Köydenpunojankatu 2aD, 8.kerros
info@rudanko-kankkunen.com
www.rudanko-kankkunen.com

Pohjakerros

1:150

613 k-m²



ARKKITEHDIT RUDANKO+KANKKUNEN

Kyösti Kallion tie 4
13.03.2018

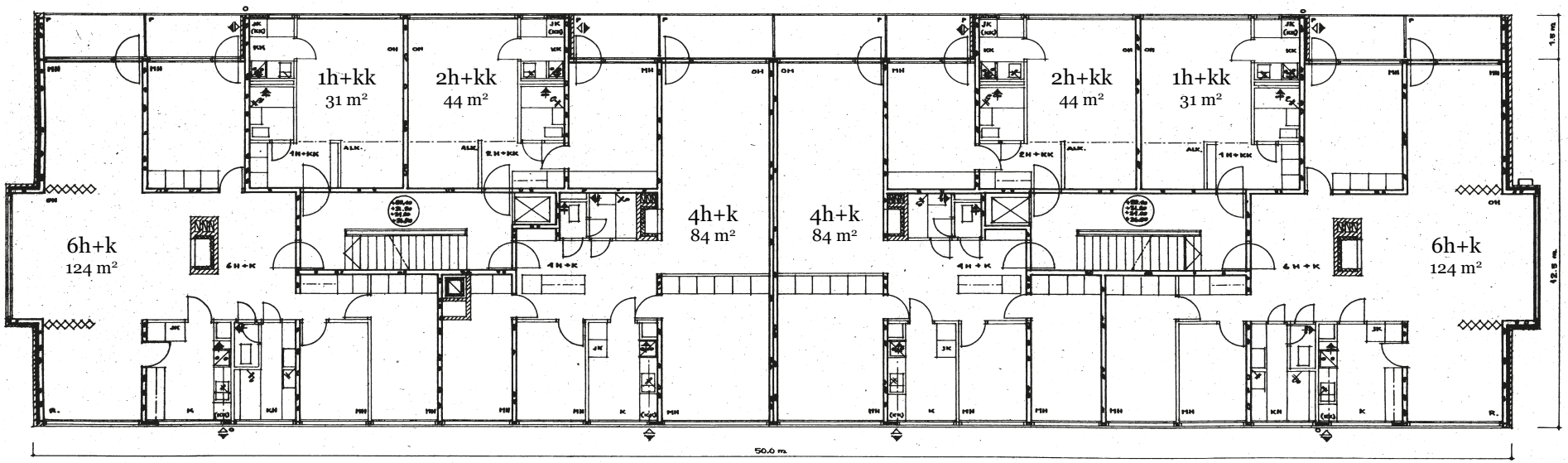
Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy
Köydenpunojankatu 2aD, 8.kerros

info@rudanko-kankkunen.com
www.rudanko-kankkunen.com

1.-4.krs nykyinen peruskerros

1:150

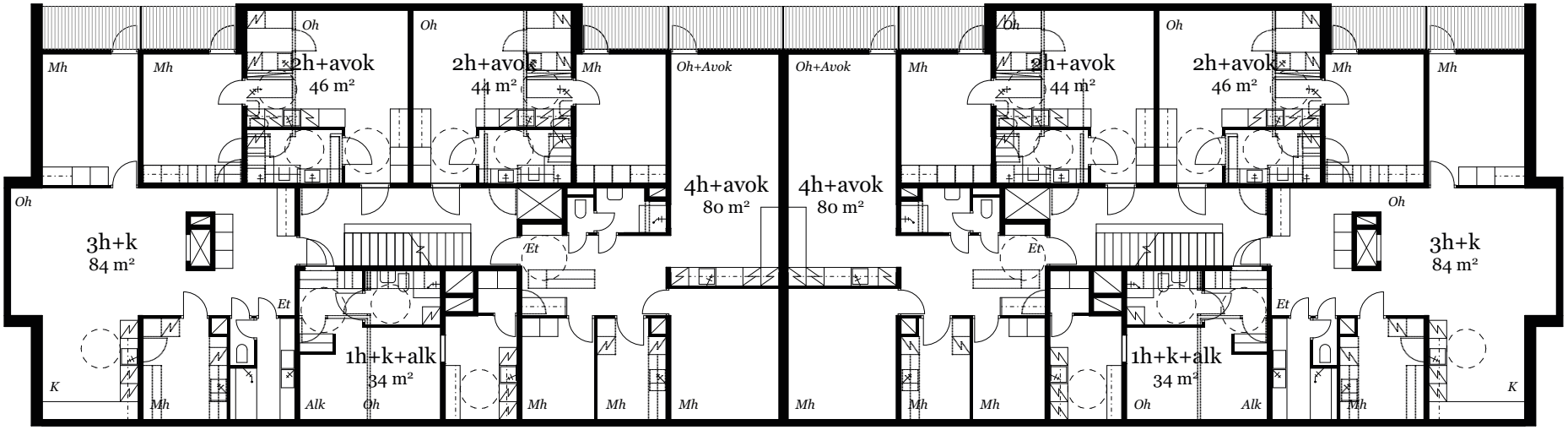
665 k-m²



1.-4.krs tyyppikerros muutoksilla

1:150

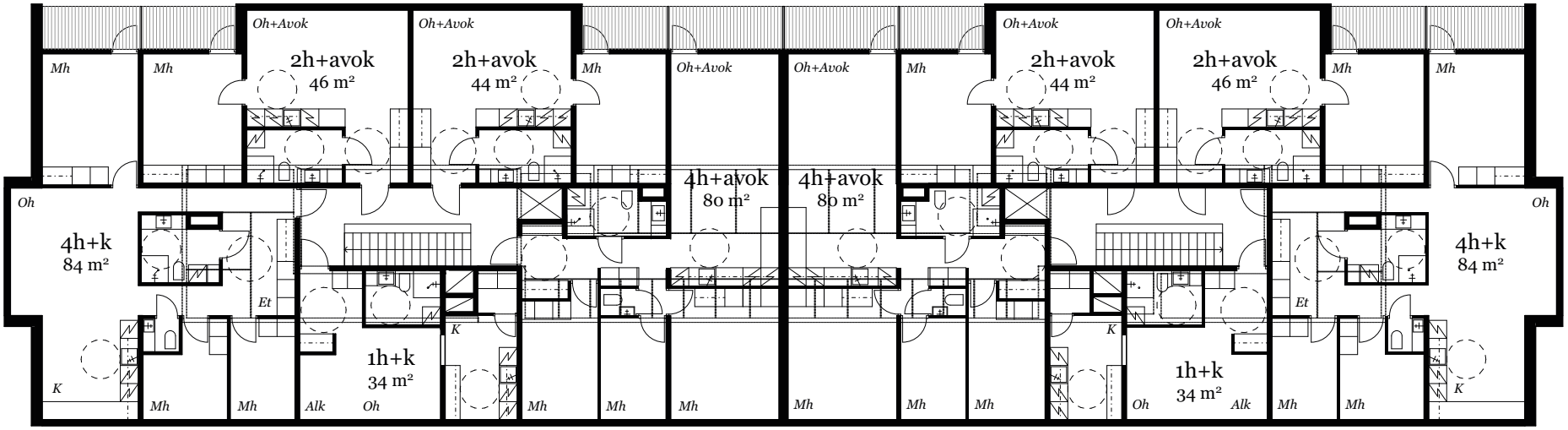
665 k-m²



5.kerros uusi asuinkerros

1:150

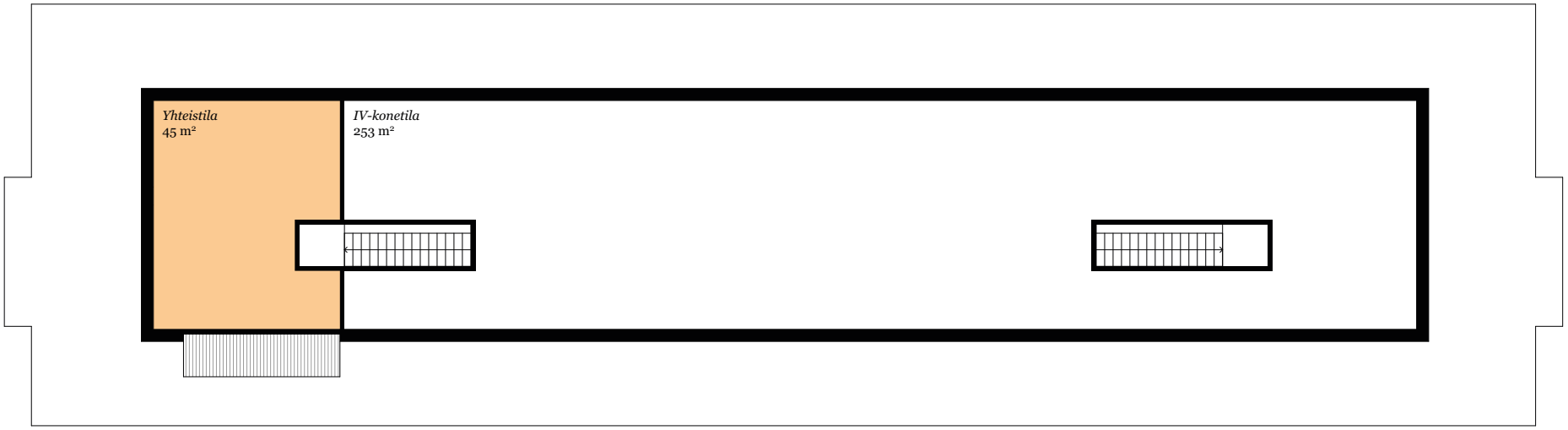
665 k-m²



IV-konehuone

1:150

359 b-m²



ARKKITEHDIT RUDANKO+KANKKUNEN

Kyösti Kallion tie 4
13.03.2018

Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy
Köydenpunojankatu 2aD, 8.kerros

info@rudanko-kankkunen.com
www.rudanko-kankkunen.com

Havainnekuva

5 asuinkerrosta + IV-konehuone

ARKKITEHDIT RUDANKO+KANKKUNEN

Kyösti Kallion tie 4
13.03.2018

Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy
Köydenpunojankatu 2aD, 8.kerros

info@rudanko-kankkunen.com
www.rudanko-kankkunen.com

Kyösti Kallion tie 2 A, asemakaavan muutos – Massoittelumalli / havainnekuvat - 13.9.2018

Kyösti Kallion tie 2 A, asemakaavan muutos – Massoittelumalli / havainnekuvat - 13.9.2018