

ASUNTO - OY SVINHUFVUDINTIE 3

SELVITYS

13.2.2014

**SELVITYS POIKKEAMISISTA JA PERUSTELUT UUDESTA RAKENNUKSESTA
ALATONTILLE SEKÄ LISÄKERROKSESTA**



YLEISTÄ

As Oy Svinhufvudintie 3 sijaitsee Kulosaareissa osoitteessa Tupavuori 6 Kulosaaren ostoskeskuksen pohjoispuolella. Tontin länsipuolella on matalammalla kohdalla kallioinen tyhjä tontinosa nykyisen rakennuksen edessä, jonne rakennetaan uusi rivitalo. Vanhan rakennuksen päälle rakennetaan yksi kerros lisää.

Vanhan rakennuksen LVIS – peruskorjaukselle ja kolmelle uudelle hissille on jo saatu rakennuslupa. Rakennuslupatunnus 42-2352-13-B, myönnetty 07.01.2014.

Rakentamalla uusi pienkerrostalo alarinteeseen hyödynnetään tontin suurta korkeuseroa siten että vanhan rakennuksen avarat näkymät kallion päältä säilyvät. Vanha kerrostalo on korkealla kalliolla ja sen ikkunoista avautuu avoin maisema kohti Helsinkiä. Uudesta lisäkerroksesta on avoin näköala Kruunuvuoren selälle, Suomenlinnaan ja vanhan kaupungin lahdelle.

ARKKITEHTITOIMISTO

Asemapiirroksessa on esitetty nykyisen tontin jakautuminen kolmeen eri hallinta-alueeseen: nykyisen rakennuksen ympärille jäävä osa, uuden rakennuksen ympärille jäävä osa ja yhteiskäyttöön jäävä oleskelu- ja leikkialue ostoskeskuksen puoleisella tonttiosuudella.

Selvitystyön aikana on tehty luonnoksia myös kahdesta pistetaloista alatontille sekä kahdesta lisäkerroksesta vanhan talon päälle. Nämä muut ehdotukset on hylätty taloyhtiön hallituksen ja yhtiökokousten käsittelyissä.

Laajempi rakentaminen tontin alaosaan Svinhufvudintien varteen edellyttäisi kalliin maanalaisen pysäköintihallin rakentamista ja peittäisi nykyisen rakennuksen alimpien kerrosten näkymät.

Hankkeesta on käyty ennakkoneuvottelu kaupunginsuunnitteluviraston, kiinteistöviraston, rakennusvalvontaviraston ja pelastuslaitoksen kanssa. Kaikissa neuvotteluissa hanketta on pidetty toteutuskelpoisena. Pelastuslaitoksen kanssa on selvitetty, että hankkeessa tarvittavat väestönsuojapaikat voitaisiin lunastaa kohteen alla ja vieressä sijaitsevasta Tupavuoren väestönsuojasta.

SELVITYS POIKKEAMISISTA

Rakennetaan uusi rivitalomainen rakennus ja lisäkerros nykyisen kerrosalan lisäksi:

- poiketaan tontin enimmäiskerrosalasta
- poiketaan kerrosluvusta
- poiketaan enimmäiskorkeudesta
- poiketaan rakennusalasta
- poiketaan tontin rajoista
- poiketaan puiston käyttötarkoituksesta

PYSÄKÖINTIRATKAISUT

Rakennuspaikka on 200 metrin päässä Kulosaaren metroasemasta Itäväylän varressa.

Uudisrakennuksen uudet autopaikat ovat rivitalon kellarikerroksessa olevilla asuntokohtaisilla autotalleilla, joiden takana ovat myös asuntokohtaiset varastot. Piha-alueella on kaksi autopaikkaa.

Nykyisen rakennuksen päälle tulevan lisäkerroksen autopaikat on osoitettu yläpihalle Helsingin kaupungilta ostettavalle lisämaa-alueelle. Lisäalasta on neuvoteltu kaupungin tonttiosaston kanssa ja asiaan on suhtauduttu myönteisesti.

PERUSTELUT POIKKEAMISELLE

- Svinhufvudintien ja vanhan rakennuksen välinen asuinympäristö paranee, kun tyhjäan alarinteeseen rakennetaan kaiteilla varustetut portaat ja kulkuväylät
- hanke edistää asuntorakentamista Kulosaassa, josta uudet asuntokohteet puuttuvat
 - hanke edistää valmiin Kulosaaren kaupunkirakenteen kustannustehokkuutta
 - tyhjä tonttialue otetaan tarkoituksenmukaiseen asuinkäyttöön Kulosaaren ostoskeskuksen vieressä
 - tiiviimmin rakennettu ympäristö parantaa kaupunkikuvaa
 - kaupunkikuva eheytyy, kun ruma kallionlouhos poistuu katunäkymästä Svinhufvudintiellä
 - Kulosaaren ja erityisesti viereisen ostoskeskuksen palvelutaso paranee, kun sen välittömään läheisyyteen tulee uusia asukkaita
 - elinkeinoelämä vilkastuu paikallisissa liikeyrityksissä
 - tyhjä rakennusala otetaan tarkoituksenmukaisempaan käyttöön
 - vanhan rakennuksen katon ala tulee hyödynnettyä
 - hissit parantavat esteettömyyttä
 - vanhan rakennuksen energiatehokkuus paranee oleellisesti, kun yläpohjan päälle rakennetaan lisäkerros nykymääräysten mukaisilla eristeillä

Helsinki 13.2.2014 Arkkitehtitoimisto Antti Voutilainen Oy

Antti Voutilainen

M.Sc.
rakennusarkkitehti, AA-pätevyys
yks 406 (kaavan laatija, FISE)