



25.4.2017

Akp/6

6 Kulosaaren kerrostaloalueen täydennysrakentamisen suunnittelu- periaatteet (a-asia)

HEL 2015-012985 T 10 03 03

Ksv 0785_16

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

- hyväksyä liitteen 3 mukaiset 25.4.2017 päivätyt Kulosaaren kerrostaloalueen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet asemakaavamuutosten pohjaksi.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivulla: kohdassa Päätöksenteko.

www.hel.fi/ksv

Tiivistelmä

Suunnitteluperiaatteet koskevat Kulosaaren keskiosan kerrostaloaluetta. Ne määrittelevät täydennysrakentamisen tavoitteet kahdessa vaiheessa. Periaatteet ohjaavat myöhemmin tapahtuvaa asemakaava- ja liikennesuunnittelua, joissa suunnitteluratkaisut tarkentuvat.

Suunnittelun alueen korttelialueet ovat lähes kokonaan yksityisomistuksessa. Helsingin kaupunki omistaa alueen puisto- ja katualueet sekä kolme asuinrakennusten tonttia.

Tavoitteena on täydennysrakentamisen ensimmäisessä vaiheessa mahdollistaa ja kannustaa kerrostaloalueen nykyisten tonttien tehokkuuden nostoon. Tämä tehdään uuden yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti korottamalla nykyisiä rakennuksia ja uudisrakennuksilla. Yksityisen omistuspohjan takia aloite suurimpaan osaan kaavamuutoshankkeita täytyy tulla taloyhtiöiltä. Ainoa merkittävä rajoitus rakentamiseen on rakennusten maksimikorkeus, jonka ei haluta nousevan yli kahta kerrosta Kulosaaren nykyisiä korkeimpia rakennuksia korkeammaksi. Uudisrakennusten kerroslukumäärät nykyisen alueen täydentämisessä ovat pääsääntöisesti alueen nykytilanteen mukaisia, mutta kaupunkikuvallisesti perustelluista ja tarkoituksenmukaiseen tontinkäyttöön liittyvis-



tä syistä on mahdollista tutkia matalampaa tai korkeampaa rakentamista. Kulosaaren kirkon kellotorni säilyy ensimmäisessä vaiheessa saaren maamerkinä.

Tavoitteena on myös parantaa kaupunkitilaa ja mahdollistaa lisärakentaminen pienillä puistoalueilla suunnittelualueen erityisesti kehitettävillä paikoilla. Kyösti Kallion tie ostoskeskuksen ympäristössä ja metroaseman ympäristö molemmin puolin Itäväylää ovat Kulosaaren keskeisimpiä paikkoja ja kaipaavat kävely-ympäristön ja katutilan parannusta. Kyösti Kallion tien varrelta voidaan tutkia rakentamiseen pieniä puistoalueita, jotka eivät liity tärkeisiin viheraluekokonaisuuksiin. Tärkeimmät yhtenäiset puistokokonaisuudet säilytetään virkistysalueina. Ostoskeskuksen meneillään oleva kehittäminen tukee tavoitteita ja tuo palveluille uusia käyttäjiä.

Uusi yleiskaava ohjaa siihen, että täydennysrakentamisen toisessa vaiheessa kantakaupunki-merkitty Itäväylä lähiympäristöineen suunnitellaan ja toteutetaan yhtenäisenä kokonaisuutena vasta Itäväylän ja metrolinjan kattamisen tai tunneloinnin yhteydessä. Tämä täydennysrakentamisen toinen vaihe tähtää merkittävään, tehokkaaseen ja kantakaupunkimaiseen uudisrakentamiseen.

Suunnittelualueella on tällä hetkellä noin 153 300 k-m² rakentamista ja noin 6 400 k-m² kaavoitettua asuntovarantoa. Uuden yleiskaavan rakentamisen kokonaistavoite, sisältäen alueen nykyisen rakentamisen, on ennen Itäväylän ympäristön kehittämistä noin 150 000 - 300 000 k-m². Ensimmäisen vaiheen täydennysrakentamisen periaatteilla päästään yli tämän haarukan eli periaatteet täyttävät uuden yleiskaavan tavoitteet.

Uudis- ja täydennysrakentamisen edellyttämät pysäköintipaikat rakennetaan ensisijaisesti tonteille ja kadunvarret varataan asiointi- ja vieraspysäköintiin. Taloyhtiöiden tonteille mahtuu nykytilannetta enemmän pysäköintipaikkoja ja esimerkiksi kerroksella korottamisen vaatimat pysäköintipaikat mahtuvat useimmissa tapauksissa tontille. Itäväylän lievealueilta etsitään tarvittaessa kohtia, joita voitaisiin vuokrata taloyhtiöille väliaikaiseen pysäköintitarkoitukseen. Paikkamäärissä noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa pysäköintipaikkojen laskentaohjetta.

Suunnitteluperiaatteet koostuvat kahdesta dokumentista: lähtötiedoista (liite 4) sekä varsinaisista suunnitteluperiaatteista (liite 3). Lisäksi liitteenä on rakennushistoriaselvitys (liite 5).

Esittelijän perustelut



Suunnitteluperiaatteet ovat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaiset ja edesauttavat kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laaditut suunnitteluperiaatteet ovat uuden yleiskaavan mukaiset. Pääosa suunnittelualueesta on asuntovaltaista aluetta A2 tai A3, joiden pääasiallinen korttelitehokkuus on 1,0-2,0 (edellinen) ja 0,4-1,2 (jälkimmäinen). Tonttien kaavoitettu tehokkuus osuu suurelta osin näille vaihteluväleille. Itäväylän ympäristö on osoitettu kantakaupungiksi.

Nyt laaditut suunnitteluperiaatteet ovat Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukaisia.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue on kerrostalovaltainen asuinalue, joka on rakentunut pääosin vuosina 1959-62. Suunnittelualueen halkaisee Itäväylä ja metrolinja sekä voimalinja. Asuinrakennusten lisäksi alueella sijaitsee ostoskeskus, kolme koulua ja yksi muu julkisten palveluiden rakennus.

Kulosaari on maastoltaan vaihtelevaa. Meren ympäröimän saaren korkein keskiosa on kalliosta lakea, jonka laajin osa sijaitsee Kulosaaren kirkkopuistossa. Saaren korkein kohta on Tupavuori, joka kohoaa 31 metriin. Maasto laskee kohti rantoja, etelän suuntaan paikoin jyrkästi. Kulosaaren pohjoisosan Kulosaaren rantapuisto ja Eugen Schaumanin puisto Ribbinghovin Kellotorninrinteen puistoakselin kanssa muodostavat Kulosaaren puistorakenteen ytimen.

Kerrostaloalue on rakennettu professori Olli Kivisen vuoden 1959 asemakaavasuunnitelman mukaisesti ja rakennettu suurimmaksi osaksi 1959-1962. Suunnitteluperiaatteiden pohjaksi laadittiin rakennushistoriaselvitys suunnittelualueen asuinrakennuksista.

Suunnittelualueella on voimassa 23 asemakaavaa vuosilta 1959-2015. Valtaosa alueesta on kaavoitettu 1959-1962. Kerrostalotonttien kaavoitettu tehokkuus kerrostalotonteilla vaihtelee välillä 0,46-1,3 ja rivitalotyyppisillä tonteilla 0,3-0,48. Suurin osa suunnittelualueesta on uuden yleiskaavan A2- (korttelitehokkuus $e=1,0-2,0$) tai A3-alueilla (korttelitehokkuus $e=0,4-1,2$). Uuden yleiskaavan mitoitus sallii kaupunkirakenteen maltillisen täydentämisen ennen Itäväylän uudistusta. Uuden yleiskaavan kantakaupunki-merkittyjen alueiden Itäväylän tuntumaan sijoittuminen ohjaa siihen suuntaan, että merkittävä Kulosaaren täydentymisestä tapahtuu vasta Itäväylän ja metrolinjan kattamisen tai tunnelin yhteydessä.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus



25.4.2017

Akp/6

Suunnitteluperiaatteiden vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston kirjeellä 27.11.2015. Avoin työpaja aiheesta pidettiin 9.12.2015.

Suunnitteluperiaatteiden luonnoksen nähtävilläolosta tiedotettiin osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (päiväty 19.2.2016) ja lehti-ilmoituksella Helsingin Uutisissa 9.3. Suunnitteluperiaatteiden luonnos on ollut nähtävänä 11.3.–1.4.2016 kaupungin ilmoitustaululla (Pohjoisesplanadi 11–13), kaupunkisuunnitteluvirastossa ja viraston internetsivuilla. Luonnosta koskeva keskustelutilaisuus pidettiin 16.3.2016.

Viranomaisyhteistyö

Suunnitteluperiaatteiden valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helsingin kaupungin liikennelaitos-liikelaitos (HKL)
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- liikuntavirasto
- pelastuslaitos
- rakennusvirasto
- varhaiskasvatusvirasto
- ympäristökeskus.

Rakennusviraston kannanotto kohdistui Kulosaaren aluesuunnitelman 2016–2025 huomioimiseen. Kaupunginmuseon kannanotto kohdistui rakennushistoriaselvityksen tuoman tiedon huomioimiseen. Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymän (HSL) kannanotto kohdistui joukkoliikenteen sujuvuuteen. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) kannanotto kohdistui vesihuoltolinjojen huomioimiseen. Ympäristökeskuksen kannanotto kohdistui kaupunkirakenteen tiivistämiseen. Liikuntaviraston kannanotto kohdistui liikuntapalveluiden riittävyys. Varhaiskasvatusviraston kannanotto kohdistui päiväkotipaikkojen riittävyys. Kiinteistöviraston tonttiosaston kannanotto kohdistui suunnittelualueen ulkopuolisiin asioihin. Pelastuslaitoksen kannanotto kohdistui pelastustoiminnan mahdollistamiseen.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa. Viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon siten, että



25.4.2017

Akp/6

- täydennysrakentamisen periaatteissa ei esitetä rakentamista peli- ja leikkikenttien kohdalle tai muille alueille, joilla on liikuntapalveluita tai kenttiä. Tällöinkin jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä täytyy kehittää.
- työn aikana on rakennushistoriaselvityksen lisäksi mm. laadittu maisema-analyysi ja tehty useita maastokäyntejä. Lisärakentamisen mahdollisia paikkoja, periaatteita uudisrakentamisesta ja korottamisesta on muotoiltu yhdessä rakennussuojeluasiantuntijan kanssa. Periaatteet tähtäävät arvokkaan rakennetun ympäristön säilyttämiseen tärkeimmiltä osiltaan.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanotot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Mielipiteet

Suunnitteluperiaatteiden valmisteluun liittyen asemakaavaosastolle saapui mielipiteitä kirjeitse 5 kpl sekä nähtävilläolon jälkeen yksi kirje. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuuksissa ja puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat erityisesti ostoskeskuksen lisärakentamissuunnitelmiin ja uusien rakennusten korkeuteen, mutta lisäksi kaikkien uudisrakennusten maksimikorkeuteen ja sijoitteluun, yhteispysäköintiin, rakennushistoriaselvityksen huomioimiseen ja periaatteiden muotoiluun.

Mielipiteet on otettu huomioon siten, että

- Maksimikorkotason muotoilua on muutettu.
- Ostoskeskuksen ja Svinhufvudintie 3:n tonttien korkoeroa on selvennetty alueleikkauksella.
- Rakennushistoriaselvitykseen on korjattu virheelliset tiedot. Ostoskeskus on merkitty kaavioon arvokohteeksi.
- Ohjeistuksen lauseita on selvennetty ja tarkennettu, mitä virallisia prosesseja erilaiset muutostoimenpiteet vaativat.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipidekirjeet sekä vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Marja Piimies

Lisätiedot

Laura Hietakorpi, arkkitehti, puhelin: 310 37047



25.4.2017

Akp/6

laura.hietakorpi(a)hel.fi
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Kulosaaren kerrostaloalueen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet 25.4.2017
- 4 Kulosaaren kerrostaloalueen suunnitteluperiaatteiden lähtökohtia 25.4.2017
- 5 Kulosaaren kerrostaloalue, rakennushistoriaselvitys
- 6 Vuorovaikutusraportti 25.4.2017 ja asukastilaisuuden 9.12.2015 muistio
- 7 Mieli-pidekirjeet
- 8 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Visiokuvia Kulosaaren täydennysrakentamiseen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano