

KULOSAAREN OSTOSKESKUS

**Kaupunkisuunnittelulautakunta
Ennakoaineisto**

KSLK 7.6.2016



ARKKITEHDIT RUDANKO + KANKKUNEN

OAS-vaihe, 7-12/2015

Vaihtoehto 0, ostoskeskus säilyy nykyisellään
Vaihtoehto 1, säilyttävä ratkaisu
Vaihtoehto 2, uudiskortteli
Asukastyöpajat

Ajantasainen suunnitelma-aineisto 12.5.2016

Taloudellisessa tarkastelussa 12.5.2016 käynyt ilmi, ettei tämä suunnitelma todennäköisesti johda toteutukseen.

Näkymätutkielmat ympäristöstä
Asemapiirroskaavio, 1:400
0. krs pohjakaavio, 1:400
Julkisivukaaviot, 1:400
Alueleikkaus, 1:4000
Varjostututkielmat 21.3., 21.6. ja 21.9.

Jatkosuunnittelun periaatekysymykset lautakunnalle

Nykyisen ostarin purkaminen
Uudisrakentamisen korkeus

OAS-vaihe
7-12/2015

Vaihtoehto 0

Ostoskeskus säilyy nykyisellään

OSTOSKESKUKSEN HISTORIA JA ARVOT

- Kulosaaren Ostoskeskus on rakennettu vuonna 1960 yhtiön omalle tontille
- Ostoskeskuksessa on tiloja yhteensä noin 2 200 k-m², josta varastotilaa on noin 400 k-m²
- Ostoskeskuksen arkkitehtuuri on selkeää ja voimakkaan horisontaalista. Se on tyyppillinen 1960-luvun paviljonkimainen ostoskeskus: kannen päälle sijoittuu viisi liikerakennusta, jotka avautuvat kannella sijaitsevalle sisäpihalle. Lisäksi liiketilaa on kannen alla 0. kerroksessa.
- Ostoskeskuksen arkkitehtoninen ilme ei ole muuttunut rakentamishetkestä. Rakennukseen ei ole tehty varsinaista peruskorjausta vaan sitä on hoidettu vain ylläpitokorjauksilla.
- Helsingin kaupunginmuseo on kirjassaan Ostari – lähiön sydän (2004) arvottanut Kulosaaren ostoskeskuksen luokkaan 1. Luokka 1 sisältää arkkitehtuuriltaan erittäin harkittuja ja viimeistelyjä, hyvin säilyneitä tai ympäristöarvoltaan erittäin merkittäviä ostoskeskuksia.

NYKYTILANTEEN HAASTEET

- Kulosaaren ostoskeskuksen tiloista monet ovat tyhjillään. Tiloista on tällä hetkellä vuokrattuna noin 70%. Nordea on juuri lopettanut toiseksi suurimmassa liiketilassa, joka jäi tyhjilleen. Ostoskeskuksen suurimpina toimijoina oli alun perin kaksi päivittäistavara kauppa ja kaksi pankkia. Nyt näistä on jäljellä enää yksi päivittäistavara kauppa Alepa. Seuraavaksi suurimmat vuokralaiset ovat kaksi ravintola-baaria.
- Tilojen ylläpito on liian kallista suhteessa niistä saatavaan vuokratuottoon, joten osakkaille ei ole varaa pitää yllä ostoskeskusta nyky muodossaan. Osa tiloista ei ole tarkoituksenmukaisia liiketoimintaan ja huoltoon.
- Kuntokartoituksessa (2014) selvisi, että rakennuksessa on erittäin runsaasti heikkokuntoisia ja vaurioituneita rakennusosia, ja huomattava osa rakenteista ja rakennusosista on alkuperäisiä. Kohteen koko talotekniikka tulisi uusia. Vaadittavan korjauksen taso on verrattavissa uudelleen rakentamiseen.
- Kiinteistön korjauskustannukset ovat kestäättömät osakkaille, jotka ovat investoineet korjauksiin huomattavasti jo viime vuosikymmeninä eivätkä saa liiketilojaan vuokralle. Jos ostoskeskus säilyy nykyisellään, vaarana on, ettei korjauksiin ole varaa ja rakennus ränsistyy.

LIIKETILAA n. 1800 k-m²
VARASTOA n. 400 k-m²
PYSÄKÖINTIÄ 0 ap
(asiakaspaikat katualueella)



OAS-vaiheen vaihtoehto 1

Osin säilyttävä ratkaisu

- Ostoskeskuksen säilyvä osa (violetti väri) korjataan nykyaikaisiksi liiketiloiksi.
- Uuteen osaan (oranssi väri) rakennetaan asuntoja alustavasti 7-11 tai 8-12-kerroksiseen taloon. Asuntoja tarvitaan riittävästi, jotta ne kattavat ostarin korjauskulut.
- Ostaripiha säilyy. Uuteen osaan rakennetaan ostaripihan äärelle liiketiloja, jotka täydentävät ostarin kokonaisuutta.
- Ostaripihalle luodaan uusi läpikulkuyhteys suoraan metrolta saapuvalta kevyen liikenteen reitiltä. Asukkaiden maantasopiha sijoittuu tontin koilliskulmaan viheralueen äärelle.
- 0.kerrokseen rakennetaan asukas pysäköinti, varastoja sekä vitriinitilaa julkisivupintaan.

KORJATTAVA OSTARI
n. 1700 k-m²

UUDISRAKENTAMINEN
n. 7300-8100 k-m²

PYSÄKÖINTIÄ n. 62 ap
Uudessa kellarissa (n.2000 m²)

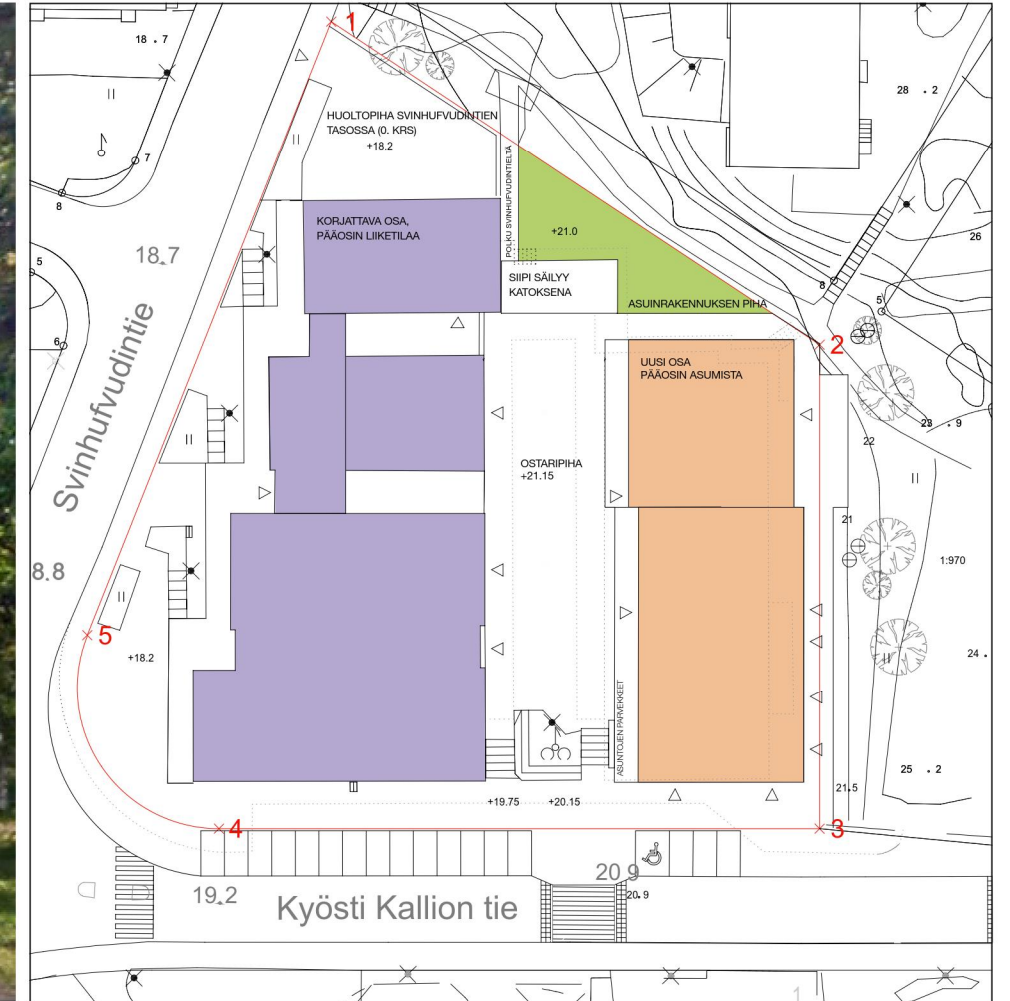
NÄKYMÄTUTKIELMA KYÖSTI KALLION TIELTÄ

Säilyvä ostari ja 7- ja 11-kerroksinen asuinrakennus



NÄKYMÄTUTKIELMA LIIKENNEYMPYRÄSTÄ,

Säilyvä ostari ja 8-12-kerroksinen asuinrakennus



OAS-vaiheen vaihtoehto 2

Uudiskortteli

- Vanha ostoskeskus puretaan, ja Kulosaaren keskuksen palvelut sijoitetaan uudiskorttelin kivijalkaan.
- Svinhufvudintien varrelle korttelin kivijalkaan sijoitetaan päivittäistavara-kauppa, kioskki ja muita ostarin avainpalveluita.
- Kivijalan taakse sijoittuu asukkaiden pysäköintikellari.
- Kellarin kannen päälle rakennetaan asuntoja alustavasti 4-, 7- ja 8-kerroksisiin taloihin. Talojen sijoittelua ja arkkitehtuuria tutkitaan siten, että se on optimaalinen naapureille.
- Kannen päälle sijoittuu korttelin vihreä piha, joka avautuu ympäristöön. Pihalle luodaan uusi läpikulkuyhteys suoraan metrolta saapuvalta kevyen liikenteen reitiltä.

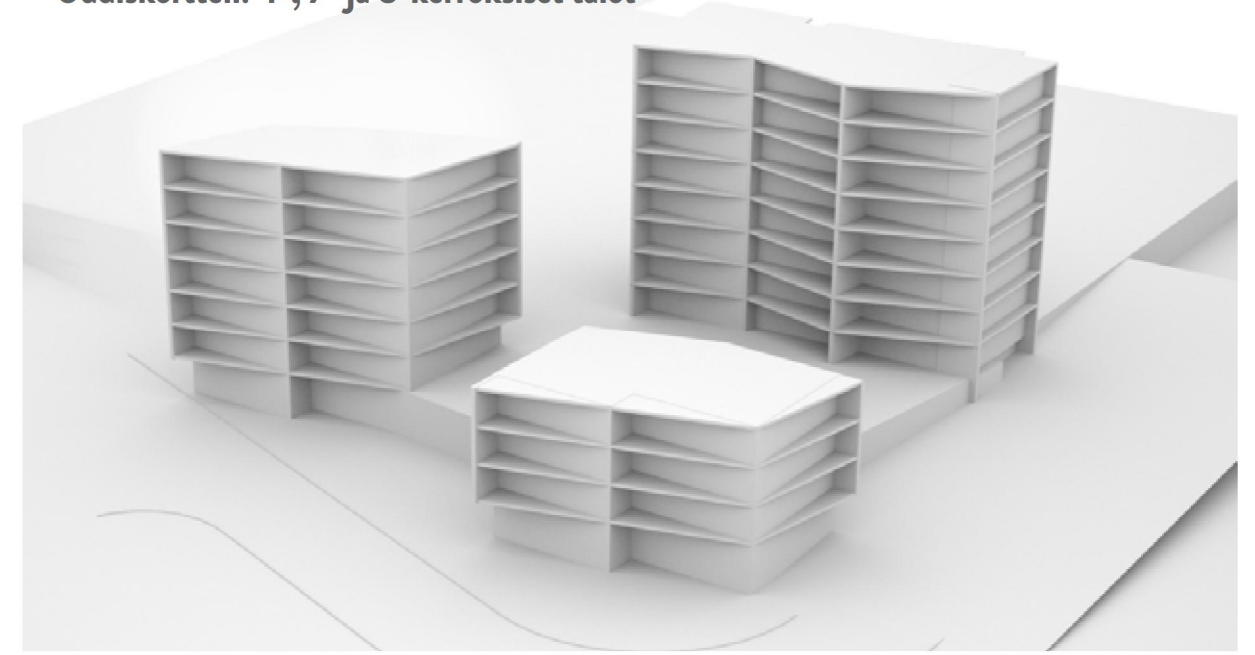
LIIKETILAA n. 1000-2000 k-m²
uudiskorttelin maantasossa

UUTTA ASUMISTA n. 7900 k-m²

PYSÄKÖINTIÄ n. 73 ap
Uudessa kellarissa (n.2200 m²)

VIISTONÄKYMÄ KORTTELIN HAHMOSTA

Uudiskortteli: 4-, 7- ja 8-kerroksiset talot



NÄKYMÄTUTKIELMA SVINHUFVUDINTIETÄ

Uudiskortteli: 4-, 7- ja 8-kerroksiset talot



Vuorovaikutus ja asukastilaisuudet 27.8., 21.9. ja 2.11.

- Heti hankkeen alussa oli tärkeää kysyä kulosaarelaiten ajatuksia ja mielipiteitä ostoskeskuksen kehittämisestä. Kulosaaren ostari on kaupunginosan keskeinen paikka, ja sen on tarkoitus palvella myös jatkossa koko Kulosaaren asukkaita.
- Hankkeen työryhmä on järjestänyt syksyn aikana kaksi asukkaiden kohtaamista. Kulosaaripäivässä 27.8.2015 hanke esitettiin ensimmäisen kerran, asukkaille jaettiin tietoa ja käytiin keskustelua palveluista sekä asumisesta. Samalla avattiin hankkeen nettisivu www.kulosaarenkeskus.fi sekä Facebook-sivu. 21.9.2015 pidettiin ostarin lähinaapureille asukastyöpaja, jossa käytiin tarkkaan läpi kaikki alustavat suunnitelmat ja pohdittiin rakennusten kokoa, arkkitehtuuria, palveluita ja asumista.
- OAS-asukastilaisuus järjestettiin Kulosaaren alakoululla 2.11.2015. Tilaisuudessa asukkailla oli mahdollisuus kiertää eri pisteillä keskustelemassa OAS-vaiheen suunnitelmavaihtoehdoista. OAS-vaiheen palaute koottiin joulukuussa 2015 jatkosuunnittelun pohjaksi.



KULOAAARIPÄIVÄ 27.8.2015



ASUKASTYÖPAJA 21.9.2015

Ajantasainen suunnitteluaineisto 12.5.2016

Viimeisimmässä taloudellisessa tarkastelussa 12.5.2016 on käynyt ilmi, ettei tämä suunnitelma todennäköisesti johda toteutukseen liian suuren korjauskustannuksen ja liian pienen uudisrakentamisen laajuuden yhtälön vuoksi.

Näkymätutkielma liikenneympyrästä



Näkymätutkielma Kyösti Kallion tieltä



Näkymätutkielma Svinhufvudintieltä metrolta saavuttaessa



Näkymätutkielma Tupavuori 4, näkö 4. kerroksen parvekkeelta



Näkymätutkielma Svinhufvudintie 3, näkö 1. kerroksen asunnosta



Asemapiirroskaavio

1:400



KORJATTAVA OSTARI 1672 k-m²

UUDISRAKENTAMINEN 6892 k-m²
(sis. mahdolliset uudet liiketilat asuintaloissa)

PYSÄKÖINTIÄ 59 ap
Uudessa kellarissa (2575 m²)



1.krs pohjakaavio

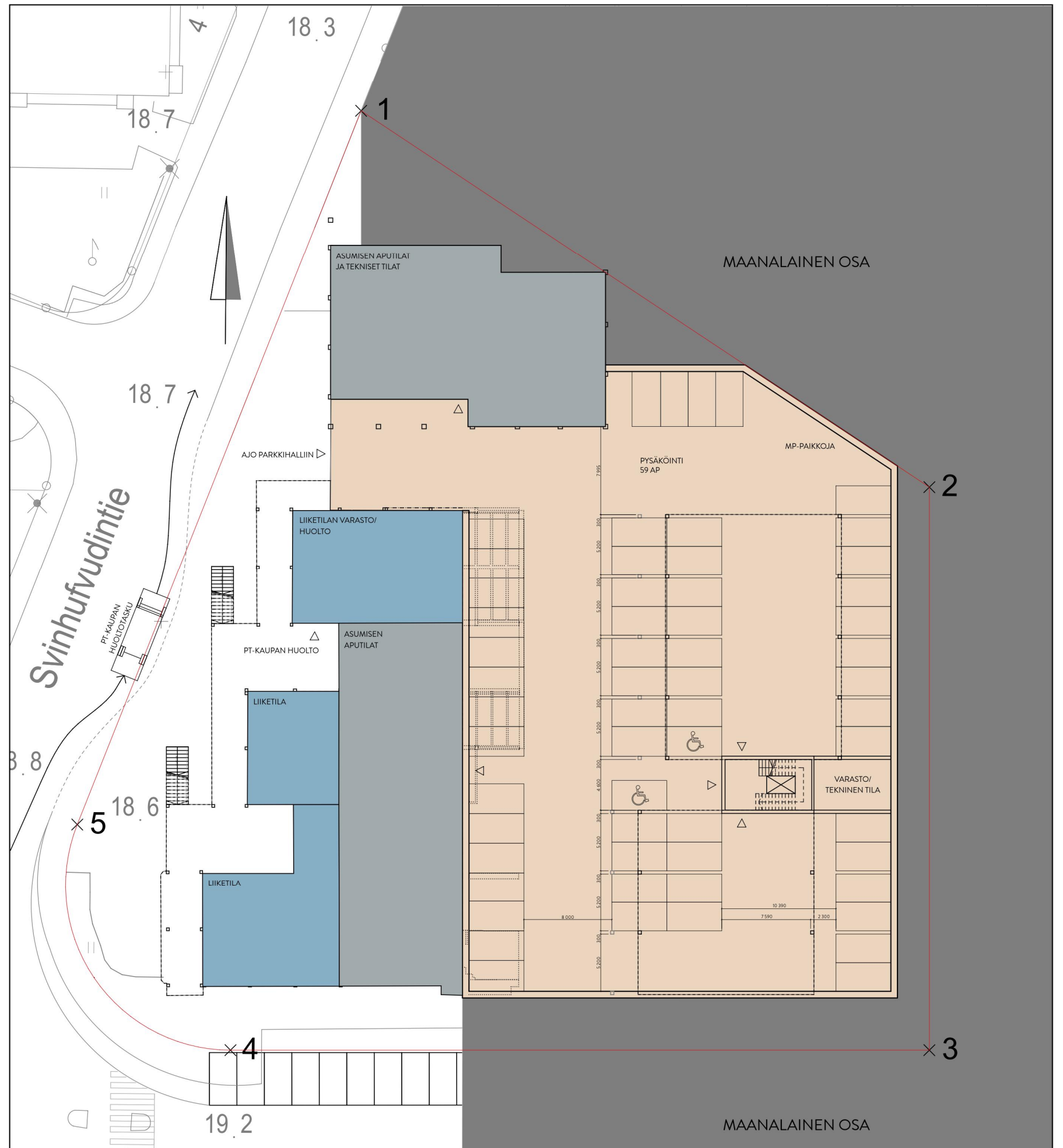
Kyösti Kallion tien taso
1:400

- Asuminen
- Liiketilat
- Pysäköinti
- Asumisen aputilat



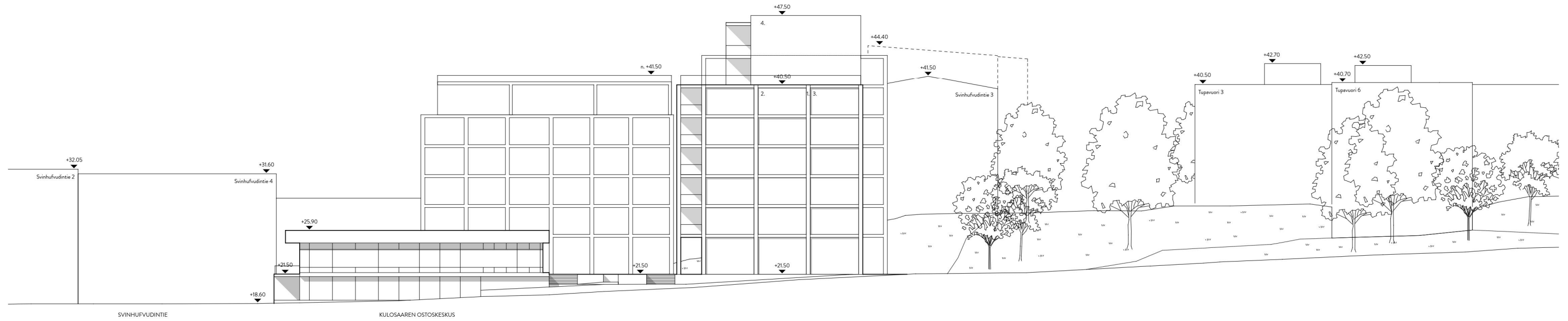
0.krs pohjakaavio
Svinhufvudintien taso
1:400

- Asuminen
- Liiketilat
- Pysäköinti
- Asumisen aputilat

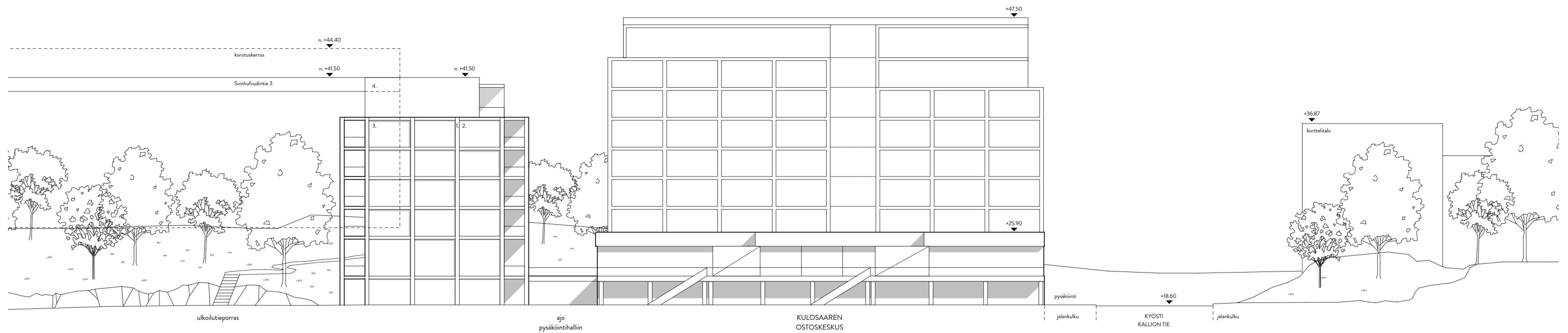


Alustavat julkisivukaaviot

1:400



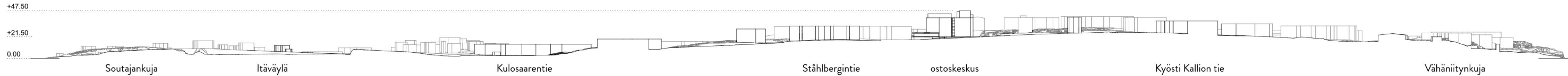
Julkisivu A, pohjaiseen (Kyösti Kallion tie)



Julkisivu B, itään (Svinhufvudintie)

Alueleikkaukset

1:4000



Leikkaus A-A



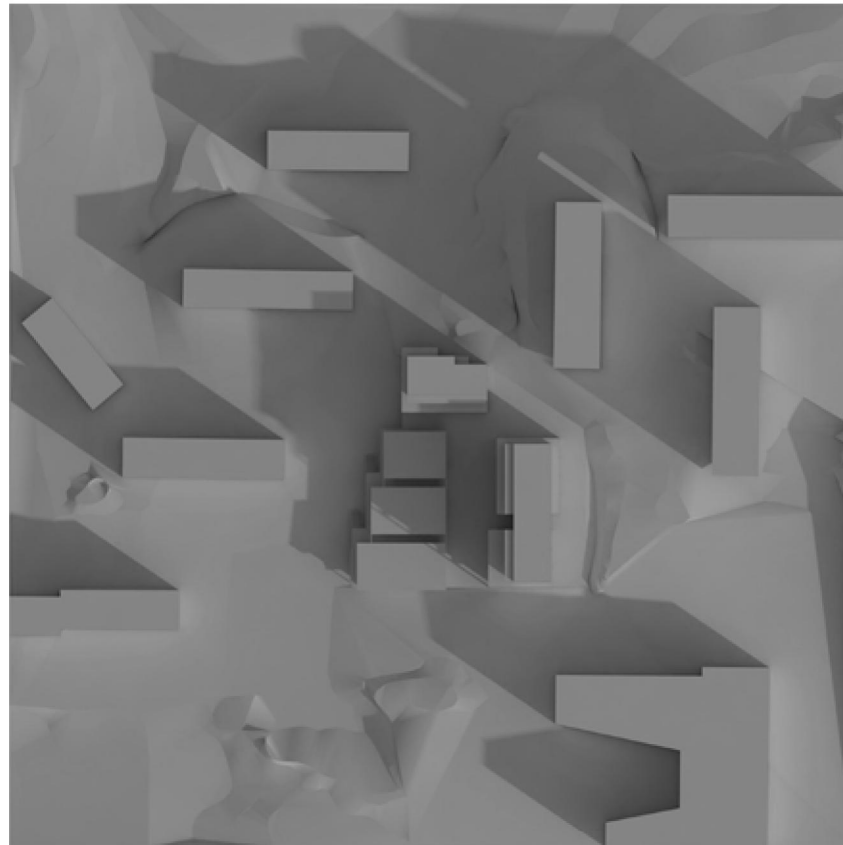
Leikkaus B-B



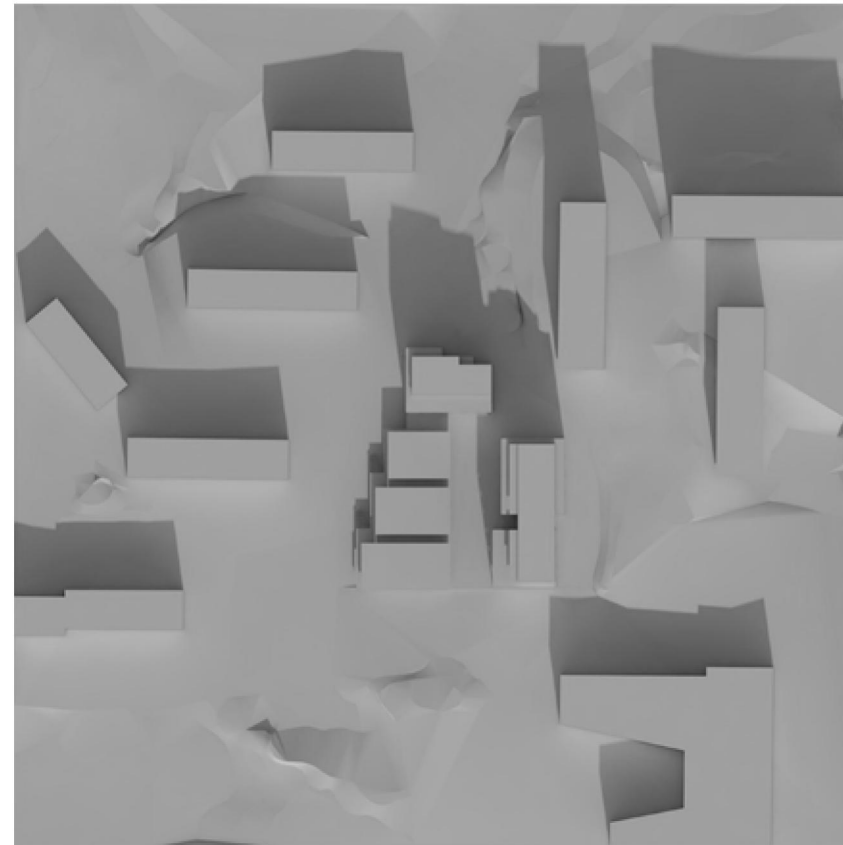
Varjoanalyysi, 21.3.

8- ja 6-kerroksiset rakennusmassat

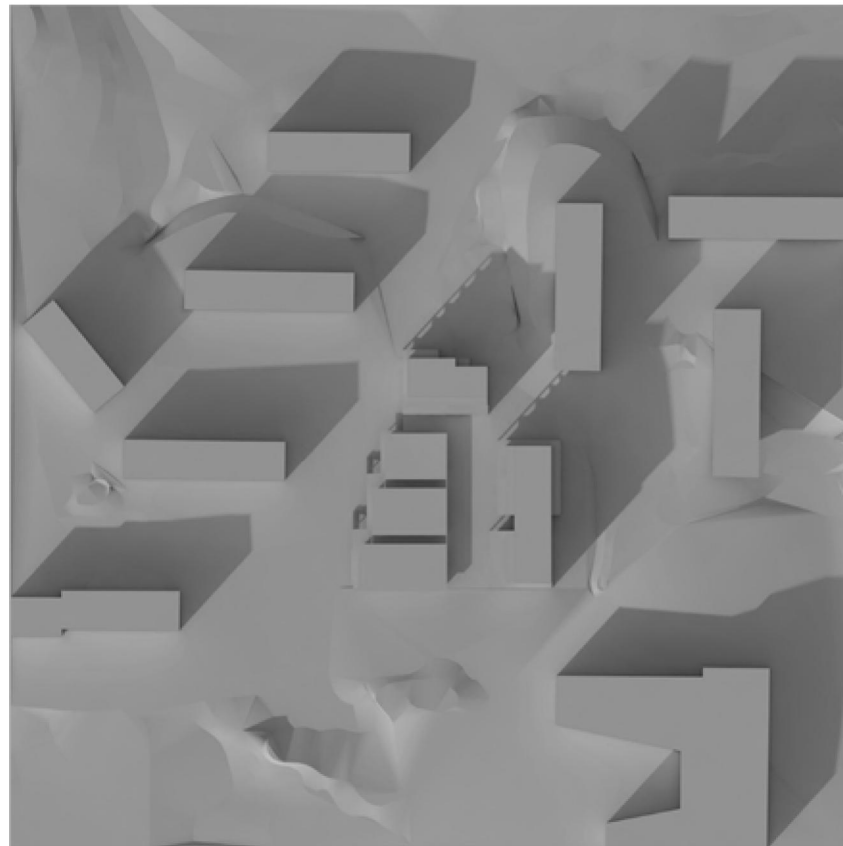
9:00



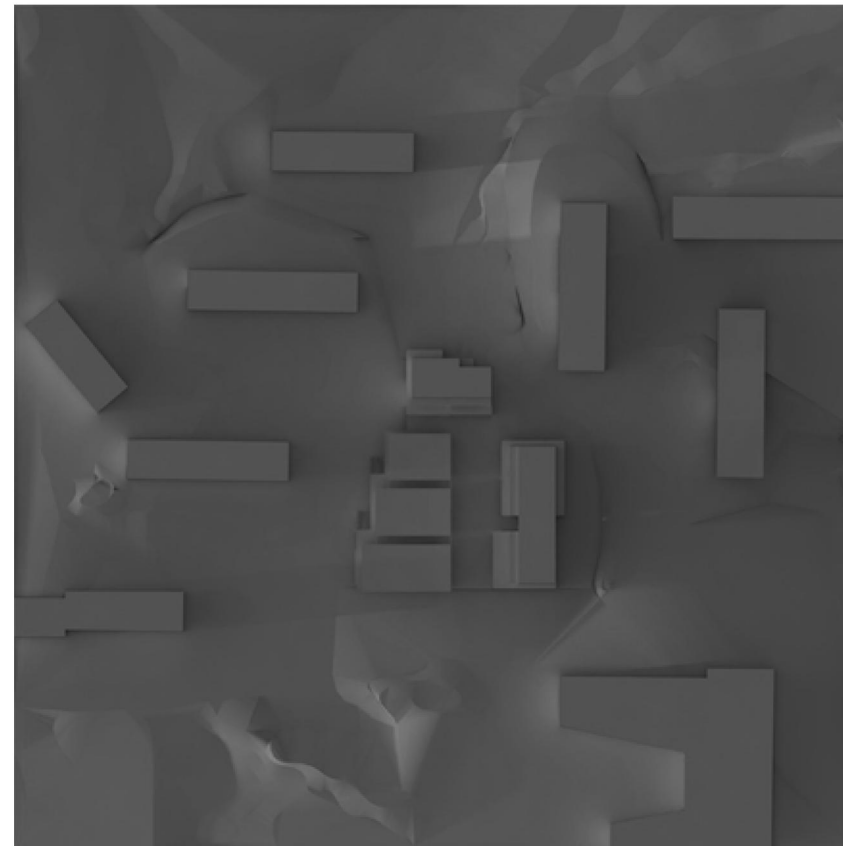
12:00



15:00



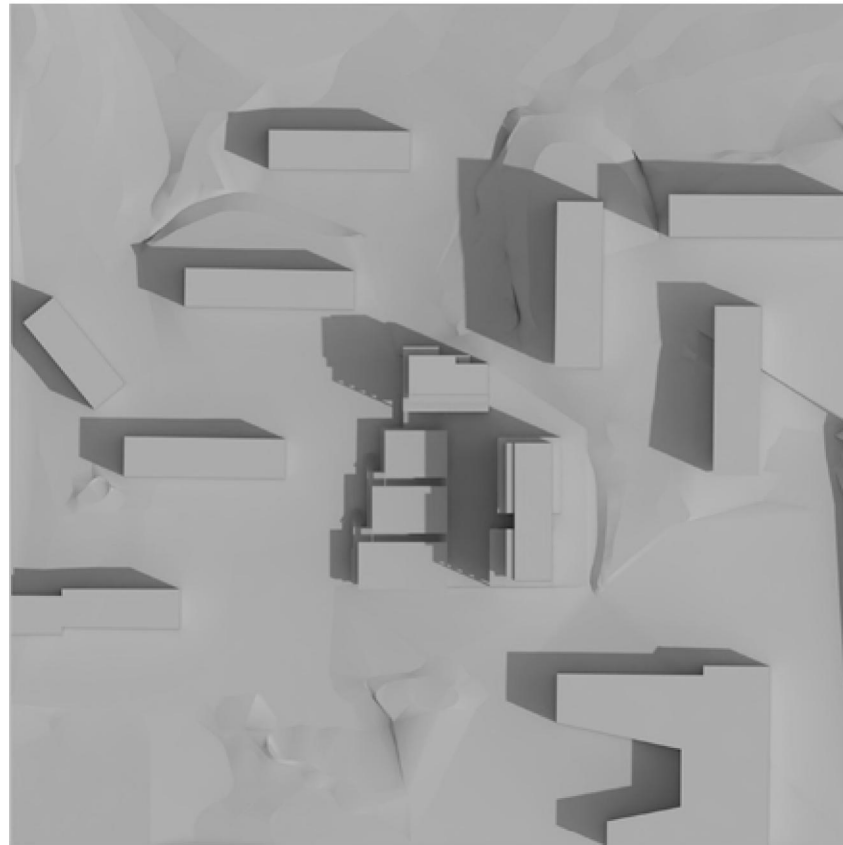
18:00



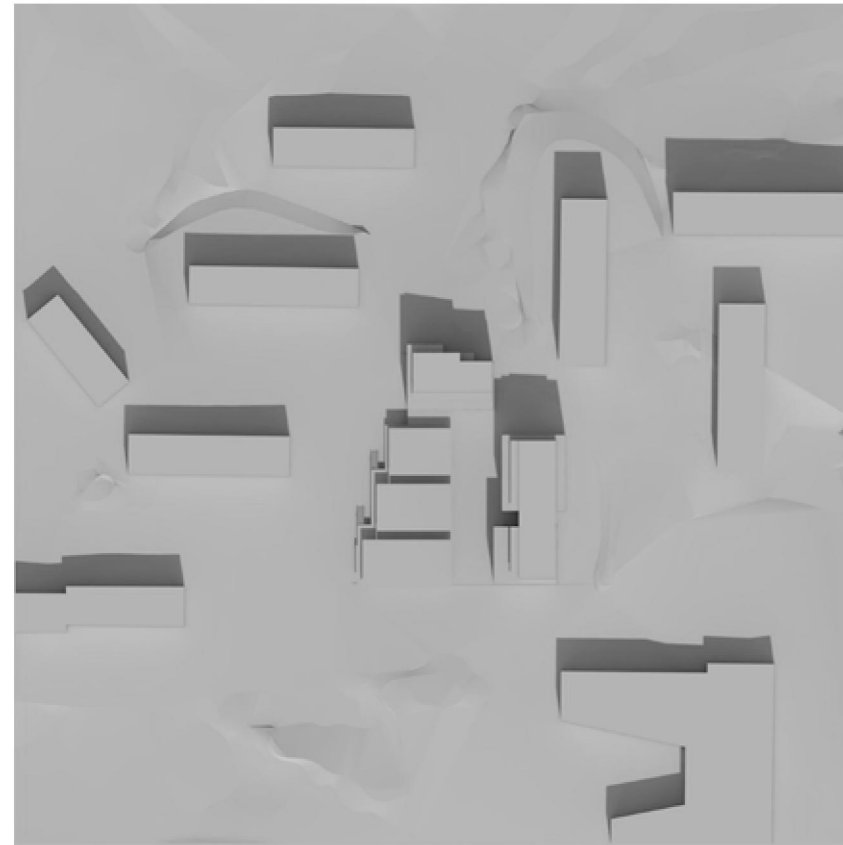
Varjoanalyysi, 21.6.

8- ja 6-kerroksiset rakennusmassat

9:00



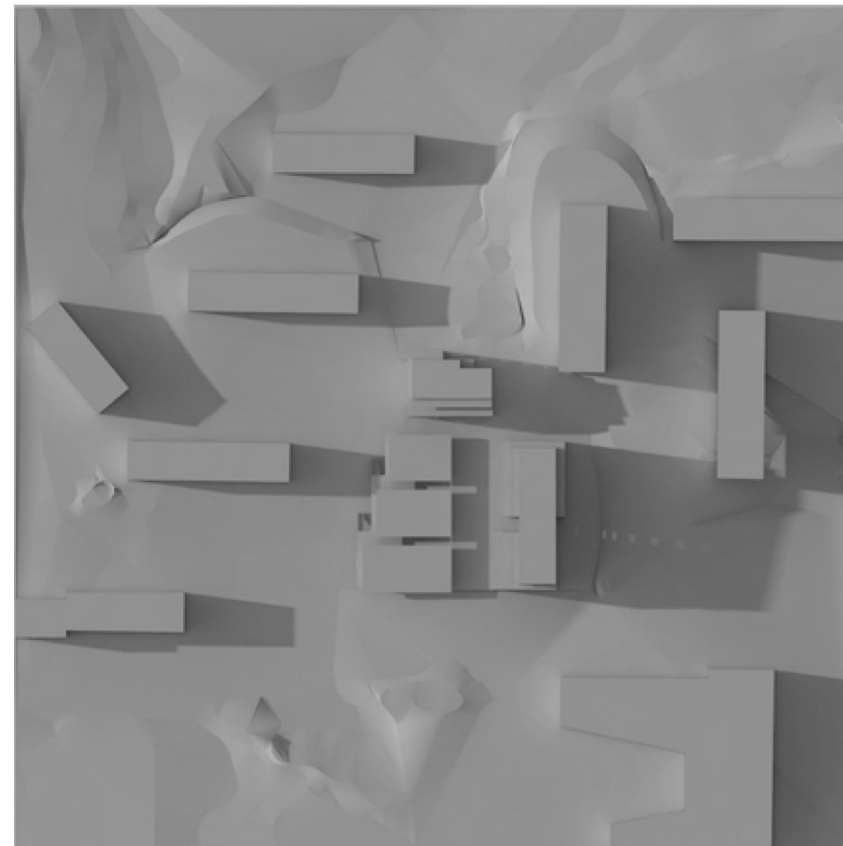
12:00



15:00



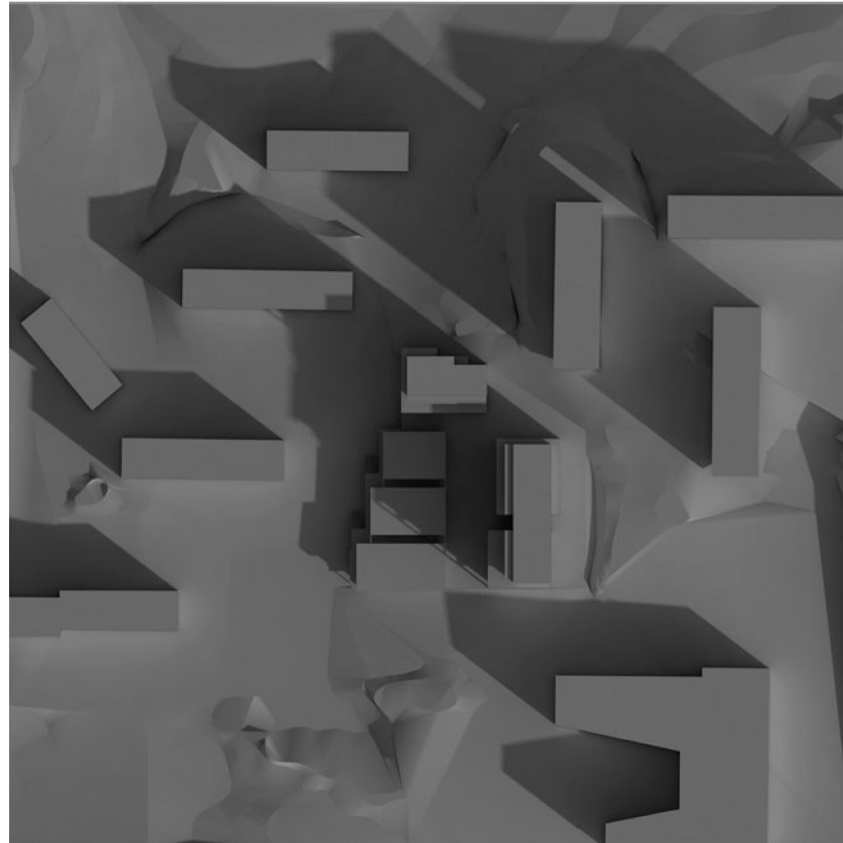
18:00



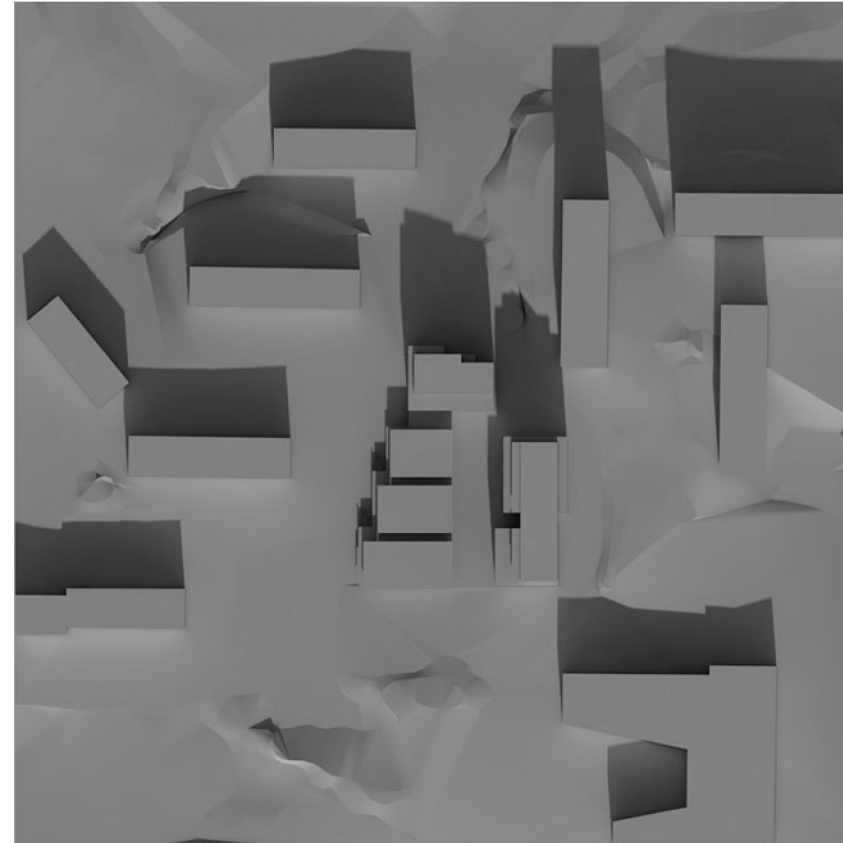
Varjoanalyysi, 21.9.

8- ja 6-kerroksiset rakennusmassat

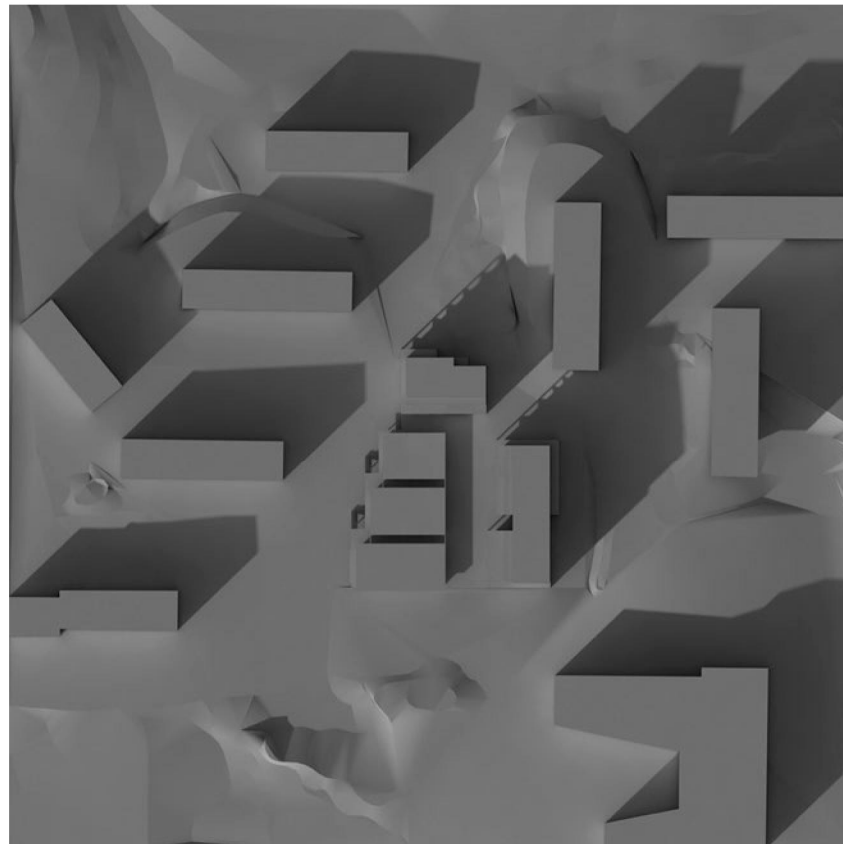
9:00



12:00



15:00



18:00

