

---

## KULOSAAREN KERROSTALOALUEEN TÄYDENNYSRAKENTAMISEN SUUNNITTELUPERIAATTEET

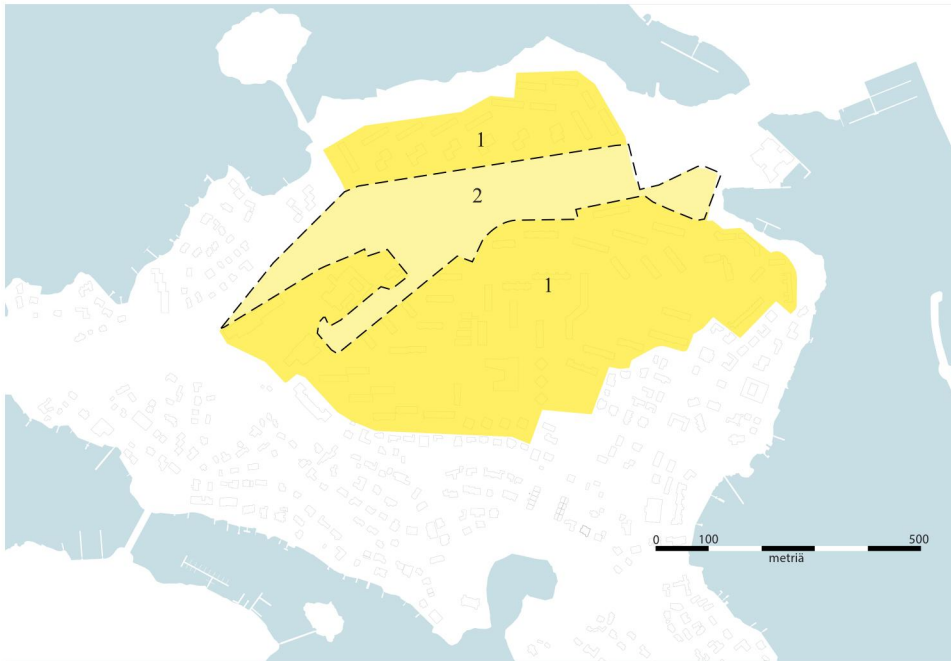


Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, 07.06.2016

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

# 1. TÄYDENNYSRAKENTAMISEN TAVOITTEET KULOSAAREN KERROSTALOALUEELLA

- Mahdollistetaan yleiskaavan edellyttämä rakentamisen ja asukasmäärän lisäys yhtenäisin periaattein (1). Yleiskaavaehdotuksen määrälliset tavoitteet alueelle ennen Itäväylän ja metron kattamista tai tunnelointia noudattavat suurelta osin alueen nykyistä rakentamisen määrää.
- Maisemassa säilytetään tärkeimmät näkymälinjat 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 hankaloideta täydennysrakentamisella tai muilla toimenpiteillä. (2)



*Kulosaaren täydennysrakentamisen vaiheet:  
1. Nykyisen kerrostaloalueen täydentäminen.  
2. Itäväylän ja lähialueiden muutos tulevaisuudessa.*

# 2. TÄYDENNYSRAKENTAMISEN YLEISET PERIAATTEET KULOSAAREN KERROSTALOALUEELLA

- Erityiset kehittämiset paikat ovat Kyösti Kallion tie ostoskeskuksen ympäristössä ja metroaseman ympäristö molemmin puolin Itäväylää.
- Täydennysrakentaminen nykyisiä rakennuksia korottamalla on suositeltavaa erityisesti tasakattoisissa rakennuksissa. Rakennuksia korotetaan osa-alueittain yhtenäisin suunnitelmin.
- Tonttikohtaisen täydennysrakentamisen kaavoittamiseen ryhdytään kiinteistöjen haltijoiden tekemien hakemusten perusteella. Hakemuksen jättämisestä on toivottavaa neuvotella etukäteen kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Useammasta tontista koostuvat ryhmähankkeet ovat toivottavia. Kukin hanke ja sitä määrittävä 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 alle kaksi kerrosta Tupavuoren rakennusten nykyisestä harjakorkeudesta ylöspäin. Kulosaaren kirkon kellotorni säilyy saaren maamerkinä.
- Uudisrakennukset suunnitellaan alueen olevan rakennuskannan mukaisesti topografiaan sovitettuina, linjakkaan kappalemaisina lamelli- tai pistetaloina. Materiaaleissa suositetaan 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 massoitelu suunnitellaan siten, että alueelle tyyppilliset, tonttien rajat ylittävät näkymät ja metsälähiölle ominainen tilarakenne säilyvät täydentämisen jälkeenkin. Tärkeimmät näkymälinjat ja puistokokonaisuudet on osoitettu lähtökohtien maisema-analyyseissä. Tonteilla oleva puusto ja kalliot ovat näkymällisesti yhteisiä ja otetaan suunnittelussa huomioon. Tontteja ei saa aidata.
- Lisärakentamisen yhteydessä on syytä tutkia rakennusten energiatehokkuuden parantamista.



### 3. PERIAATTEET OSA-ALUEITTAIN

#### Itäväylä ja lievealueet (A)

- Alueella varaudutaan tulevaisuudessa Itäväylän ja metrolinjan tunnelointiin tai kattamiseen. Alueelle ei rakenneta asumista nykytilanteessa ilman perusteltua syytä. Tulevat yhteystarpeet on otettava huomioon nykyisessä täydennysrakentamisessa.

#### Voimalinjan suoja-alue (katkoviiva)

- Suoja-alue ulottuu 23 m keskiliinjasta molempiin suuntiin.
- Alueelle ei voi rakentaa nykytilanteessa. Tulevaisuudessa mahdollisesti voimalinjan ja suojaalueen poistuttua varaudutaan asuinrakentamiseen ja katu-yhteyteen Ståhlbergintien-Ukko Pekan tien välillä.

#### Ostoskeskuksen tontti (B)

- Ostoskeskus on metroaseman ohella Kulosaaren keskeisimpiä toiminnoillisia paikkoja ja palvelukeskittymä.
- Kehittämisen lähtökohtana on vanhan ostoskeskuksen osittainen säilyttäminen.
- Ostoskeskuksen tontilla on jatkossa 1000-2000 k-m<sup>2</sup> liiketilaa sekä asumista.

#### Tupavuoren tontit (C)

- Kulosaaren korkeimmalla kohdalla olevan alueen asemakaavallinen ja maisemallinen kokonaisuus täytyy ottaa huomioon kaikissa toimenpiteissä. Tupavuoren puistoon ei sallita rakentamista.
- Rakennuksia korotetaan ensisijaisesti yhtenäisenä kokonaisuutena.
- Kaavamuuoksissa tulee pyrkiä tehokkaaseen maankäyttöön (yli 4 kerrosta), kuitenkin niin, että rakennusten korkeus ei ole ristiriidassa nykyisen ympäristön kanssa.
- Kyösti Kallion puistoon (H) voidaan tutkia lisärakentamista, joka parantaa Kyösti Kallion tien katutilaa eikä häiritse kävely-yhteyksiä.
- 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).

- Rakentamista voidaan tutkia jatkossa Ståhlbergintien/Kyösti Kallion tien varteen (H). Tällä pyritään katutilan muodostamiseen ja maankäytön tehostamiseen keskeisellä alueella. Nykyiset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet erityisesti metroaseman, ostoskeskuksen ja Kulosaaren ala-asteen koulun välillä täytyy säilyttää. Muutos ei saa johtaa merkittävään kaupunkikuvalliseen tai maisemalliseen haittaan.

#### 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.
- Kaavamuuoksissa 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)

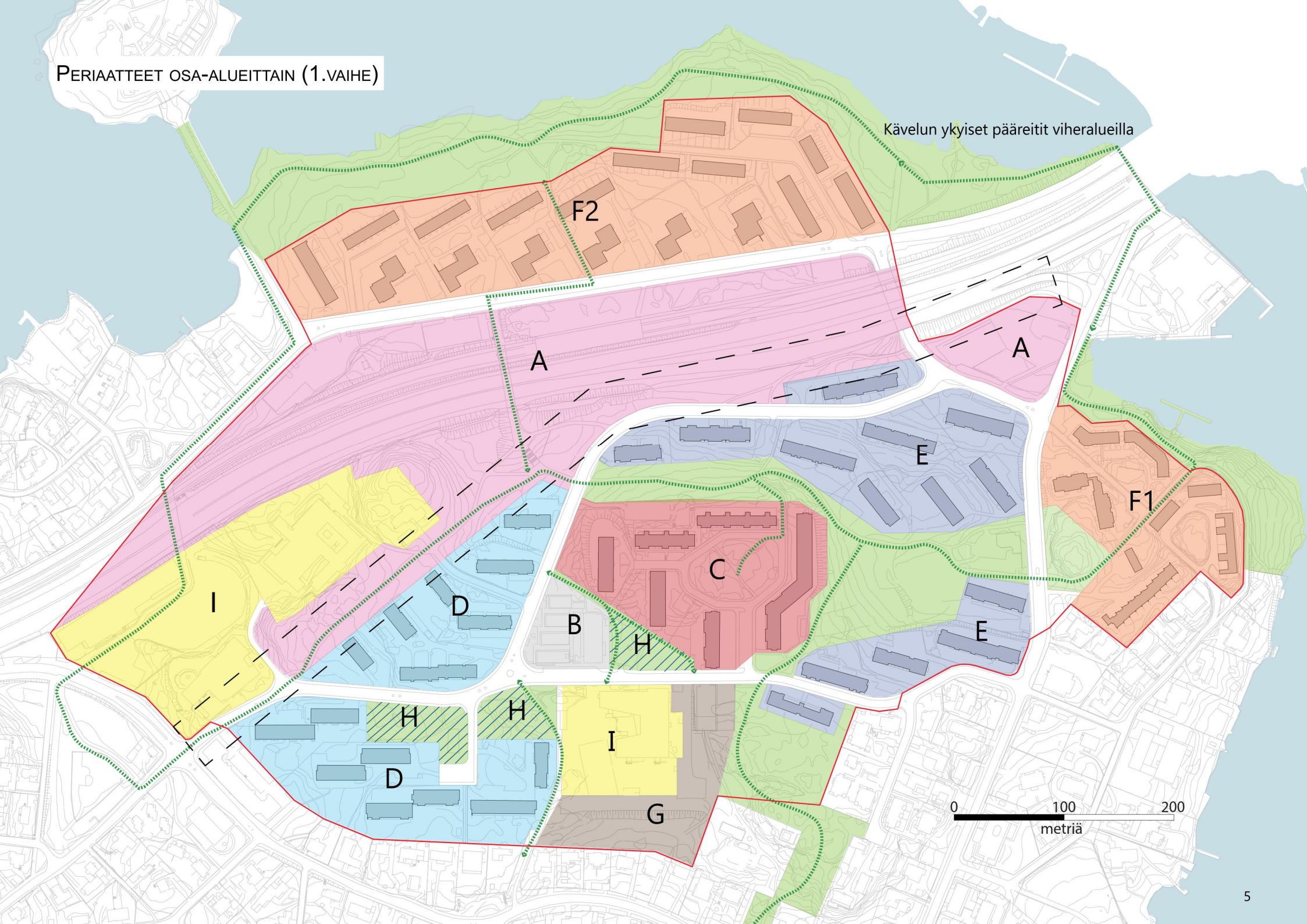
- Kaavamuutos on tullut voimaan 2015. Alueelle ei tutkita lisärakentamista.

#### Yleisten rakennusten tontit (I)

- Yleisten rakennusten tonttien suunnitteluperiaatteet eivät sisälly tähän raporttiin. Tontteja täydennetään tarvittaessa toimijoiden aloitteesta. Jokaisen hankkeen lähtökohdat tarkastellaan erikseen.



# PERIAATTEET OSA-ALUEITTAIN (1.VAIHE)





## 4. HISSIEN RAKENTAMINEN

- Rakennusvalvontavirasto vastaa hissien rakennusluvista. Helsingin kaupungin hissi-projekti 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 ostoskeskukselle.

## 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-m<sup>2</sup>.
  - Etäisyys tontin keskipisteestä metroasemalle on 300 - 600 metriä: 1 ap / 130 k-m<sup>2</sup>.
- Keskitetyn pysäköintilaitoksen tai pysäköintialueiden rakentamista selvitetään:
  - Tupavuoren alla sijaitsevaan luolaan mahtuisi 80 - 100 autopaikkaa pelastuslaitoksen selvityksen mukaan. Edellyttäisi teknisiä muutoksia, jotka käyttäjät maksaisivat.
  - Edellyttäisi pysäköinti-yhtiön perustamista.
- Etsitään tarvittaessa Itäväylän lievealueilta kohtia, joita voidaan vuokrata taloyhtiöille väliaikaiseen pysäköintitarkoitukseen.
- Liityntäpysäköintipaikkoja ei rakenneta lisää. Helsingin seudun liityntäpysäköinti-strategian mukaan nykyiset 126 autopaikkaa riittävät kuloaarelaisille 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.

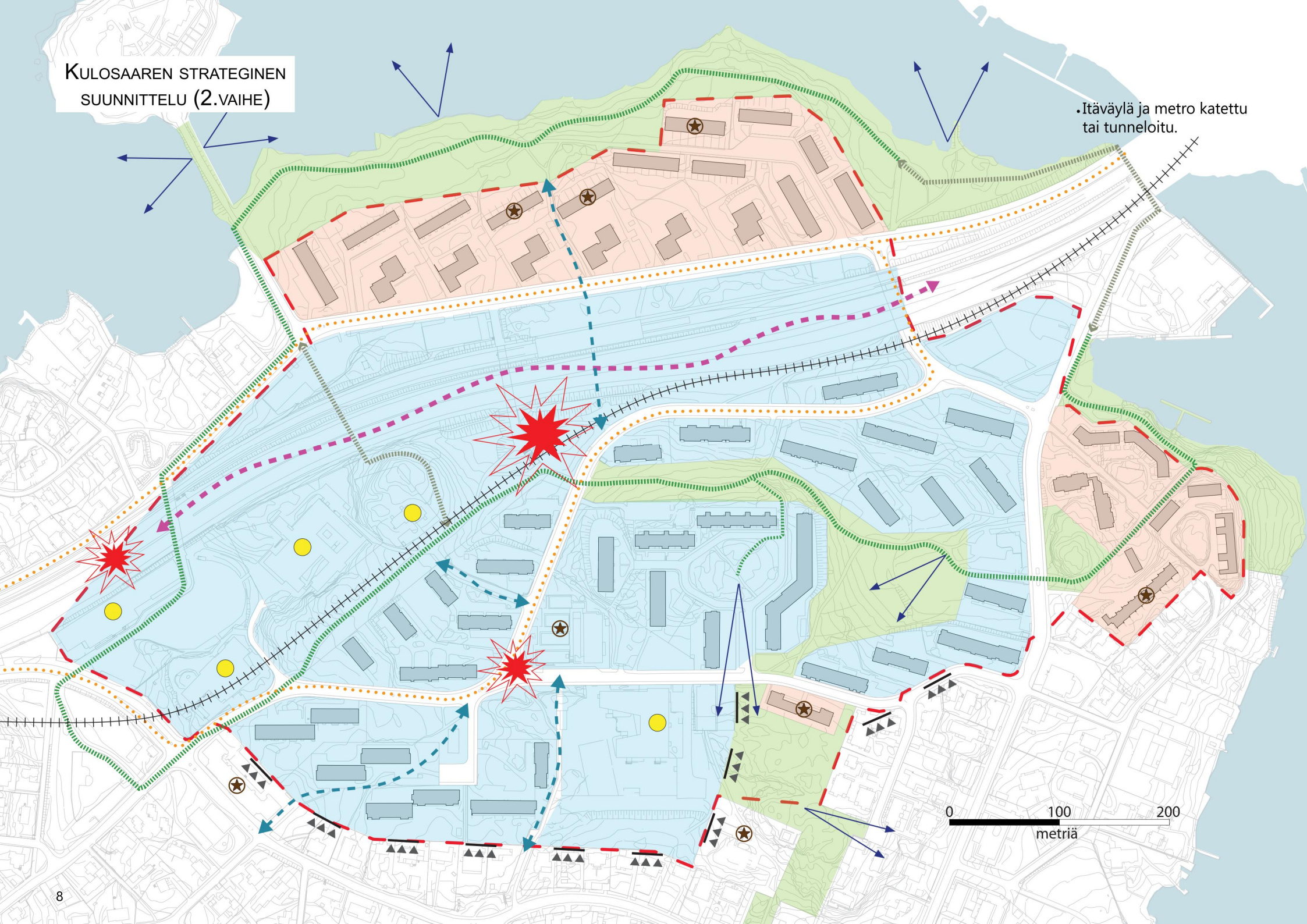
## 10. MAANKÄYTTÖKORVAUKSET JA RAKENTAMISEN OHJAUS

- Kulosaaren asuntajakauma painottuu omistusasuntoihin yksityistonteilla. Lähtökohtana täydennysrakentamiselle on yhteistyö taloyhtiöiden kanssa noudattaen kulloinkin voimassa olevia periaatteita ja päätöksiä täydennysrakentamis- ja maankäyttökorvausten osalta.
- Kaupungin maalle rakennettavien asuntojen asuntajakauma ratkaistaan tapauskohtaisesti noudattaen kulloinkin voimassa olevaa asunto-ohjelmaa.



# KULOSAAREN STRATEGINEN SUUNNITTELU (2.VAIHE)

.Itäväylä ja metro katettu tai tunneloitu.






## LIKKUMISVERKOSTO

• • • • keskeinen pyöräilyverkosto


HHHHHH metron mahdollinen linjaus tulevaisuudessa, jos se tunneloidaan

← - - - yhteystarve

## PAIKKOJEN VERKOSTO


 kaupunkirakenteen solmukohta, johon liittyy palveluja tai kauppaa

 julkinen palvelu

 rakennus, jolla on korkea rakennustaiteellinen, kaupunkikuvallinen ja maisemakulttuurin arvo

## ALUESTRATEGIA

 alue, jonka ympäristö säilytetään

 kaupunkirakenteen keskeinen alue, joka liittyy Itäväylän muutokseen

← - - - kehityskäytävä

—▲▲▲ kehittävän alueen raja

## MAISEMA

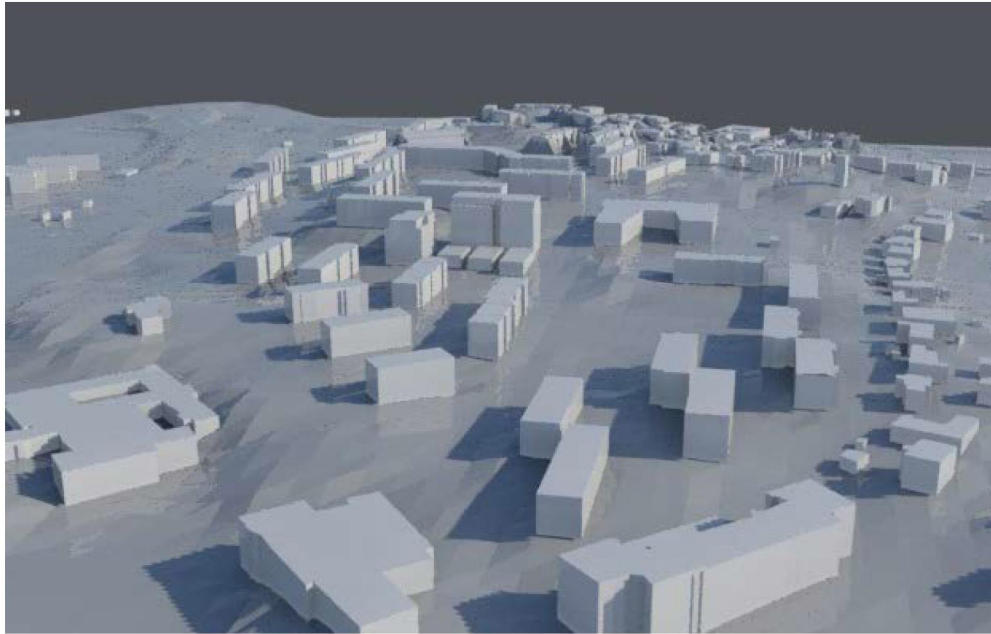
||||||| viheryhteystarve

||||||| Kulosaaren puistojen maisemareitti

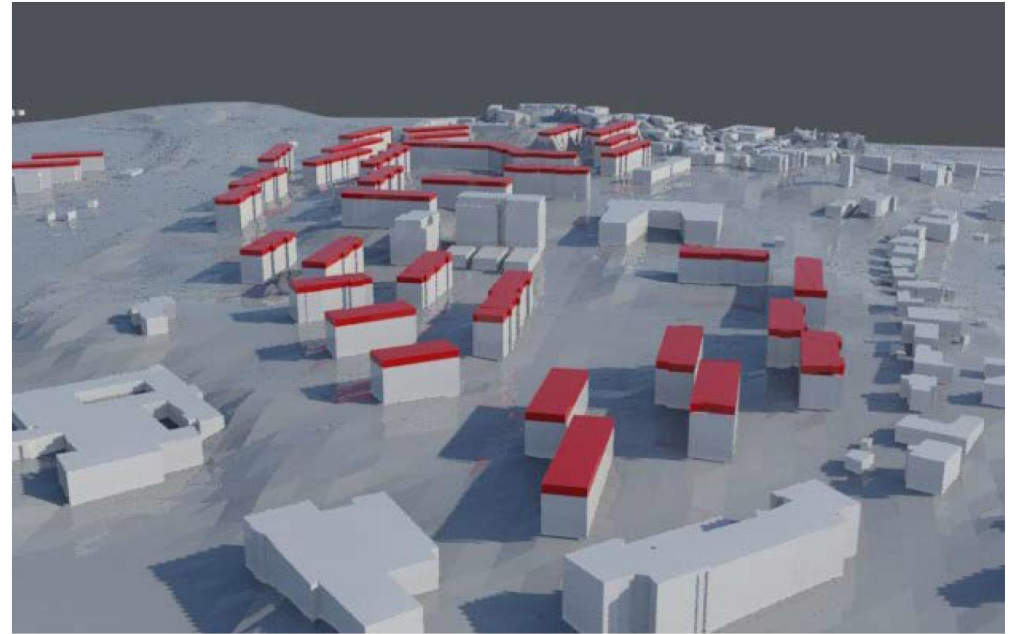
↔ maisemallisesti merkittävä näkymä

 tärkeimmät viheraluekokonaisuudet

# 11. VARJOANALYYSI



Nykytilanne



Rakennuksia korotettu yhdellä kerroksella.

*(Ostoskeskus on esitetty suunnittelutilanteen 5/2016 suunnitelman mukaisesti).*



Kevätpäiväntasaus

12.00



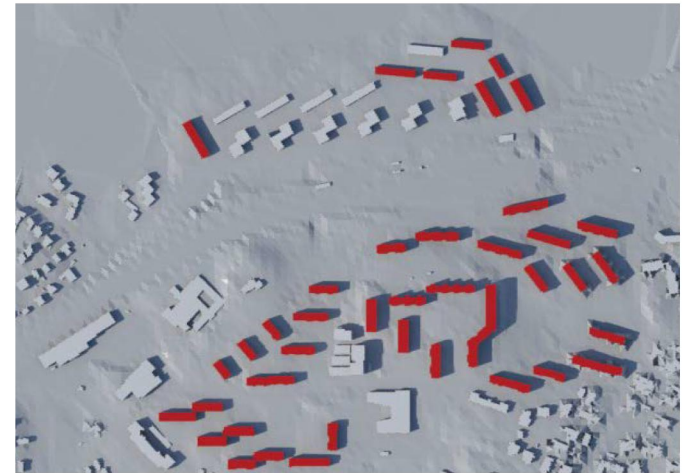
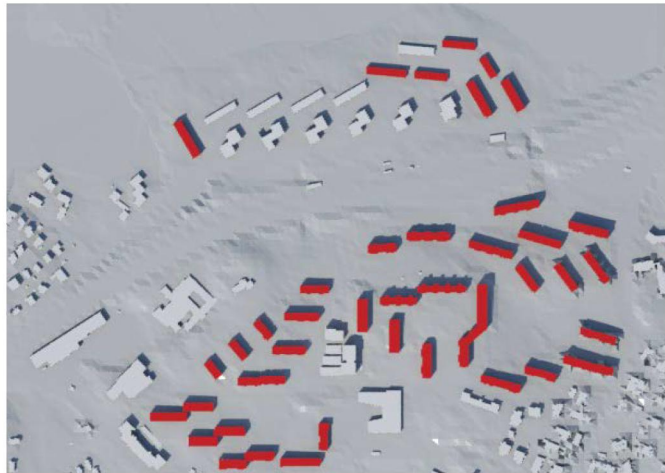
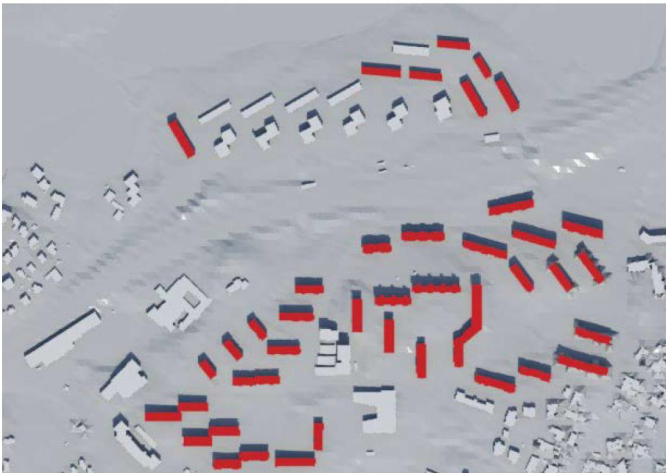
14.00



16.00



Nykytilanne



Rakennuksia korotettu yhdellä kerroksella.

*(Ostoskeskus on esitetty suunnittelutilanteen 5/2016 suunnitelman mukaisesti).*

