
KULOSAAREN KERROSTALOALUEEN TÄYDENNYSRAKENTAMISEN SUUNNITTELUPERIAATTEET

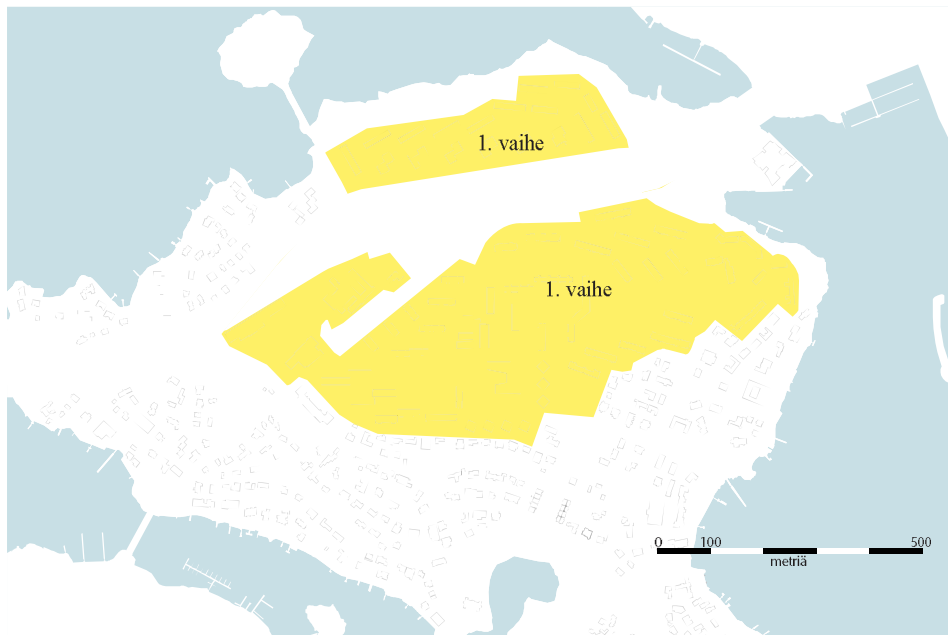
25.4.2017



Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 25.4.2017

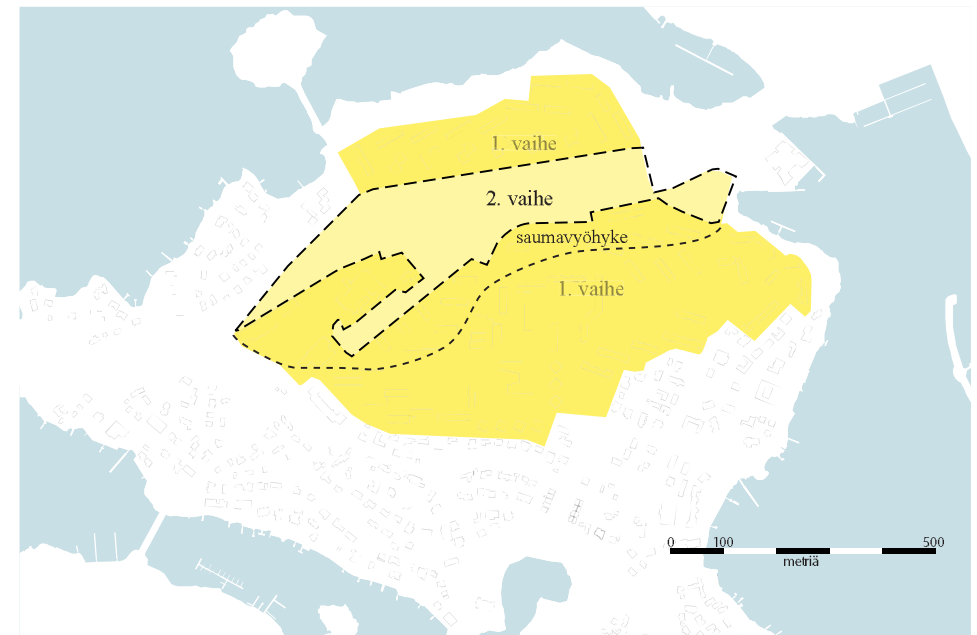
arkkitehti Laura Hietakorpi
arkkitehti Marco Di Martino
liikenneinsinööri Eeva Väistö
arkkitehti Riitta Salastie
toimistopäällikkö Anri Linden

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 hankaloideta täydennysrakentamisella tai muilla toimenpiteillä.



2. VAIHE: Itäväylän ja lähialueiden muutos, tulevaisuudessa

- Itäväylä ja metrolinja tunneloidaan tai katetaan. Vapautuvaan tilaan voidaan rakentaa kantakaupunkimainen, tehokas korttelikonaisuus. 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.
- Kerrosalataavoite on vähintään uuden yleiskaavan korttelitehokkuuden mukainen, mutta voi nousta paljon korkeammaksi riippuen kannattavuustavoitteista ja kaavataloudesta.

2. ENSIMMÄISEN VAIHEEN TÄYDENNYSRAKENTAMISEN YLEISET PERIAATTEET KULOSAAREN KERROSTALOALUEELLA

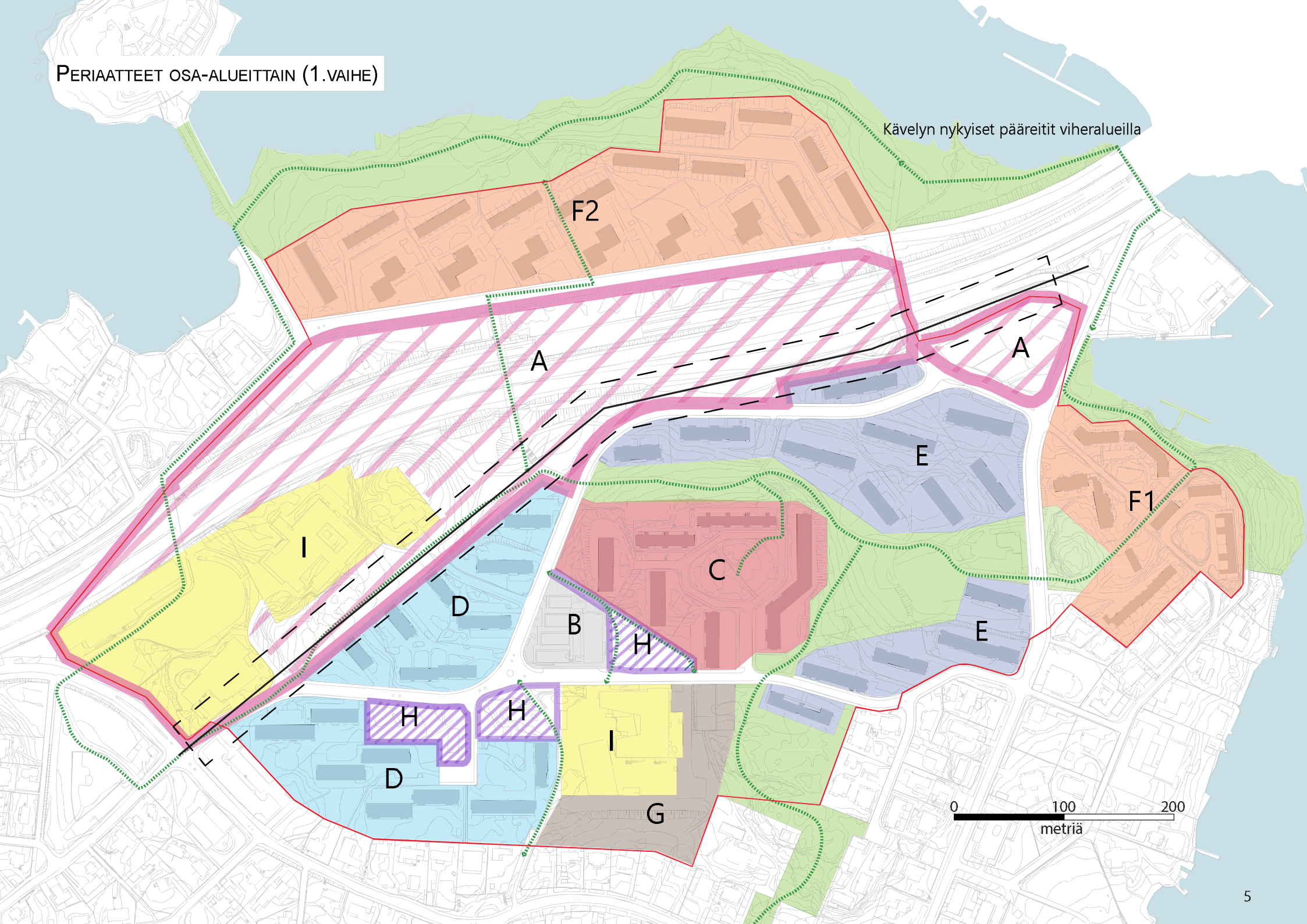
- Periaatteet mahdollistavat uuden yleiskaavan määrällisen tavoitteen (150 000 - 300 000 k-m² sisältäen nykyisen rakentamisen) keskitehokkuuden.
- Erityiset kehittämiset paikat ovat Kyösti Kallion tie ostoskeskuksen ympäristössä ja metroaseman ympäristö molemmin puolin Itäväylää. Pieniä puistoalueita näiltä vyöhykeiltä 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 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 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-analyysissä. 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 tunne-
lointiin tai kattamiseen ja tehokkaaseen, sekoittuneeseen kaupunkirakenteeseen. Alueelle ei
rakenneta asumista nykytilanteessa ilman perusteltua syytä. Tulevat yhteystarpeet on otetta-
va huomioon nykyisessä täydennysrakentamisessa.

Vaikutusalueen sisällä voidaan 2. vaiheen täydennysrakentamisessa tutkia tonttien muutta-
mista 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 katu-yhteyteen Ståhlbergintien-Ukko
Pekan tien välillä.

Ostoskeskuksen tontti (B)

- Ostoskeskus on metroaseman ohella Kulosaaren keskeisimpiä toiminnaallisia paikkoja ja
palvelukeskittymä.
- Vanha ostoskeskus puretaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen 21.6.2016 mukai-
sesti. 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 ko-
konaisuus 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 muu-
toksille ja otetaan huomioon kaikissa toimenpiteissä. Risto Rytin puiston rakennusten ympä-
röimälle laaksoalueelle ei sallita rakentamista.
- Kaavamuutoksissa metroaseman lähellä tulee pyrkiä tehokkaaseen maankäyttöön (yli 4 ker-
rosta). 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 ase-
makaavallinen ja maisemallinen kokonaisuus täytyy ottaa huomioon kaikissa toimenpiteissä.
Nykyiset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet täytyy säilyttää ja muutos ei saa johtaa merkittä-
vään 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 ka-
tutilaa.
- Ståhlbergintien/Kyösti Kallion tien varteen voidaan tutkia jatkossa rakentamista. Tällä pyri-
tään katutilan muodostamiseen ja maankäytön tehostamiseen keskeisellä alueella.
- Täydennysrakentamisen yhteydessä parannetaan jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä erityi-
sesti 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 aloit-
teesta. Jokaisen hankkeen lähtökohdat tarkastellaan erikseen.

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 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 (Kskl 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 pysäköintiyrityksen 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 kulosaaarelaisille 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.

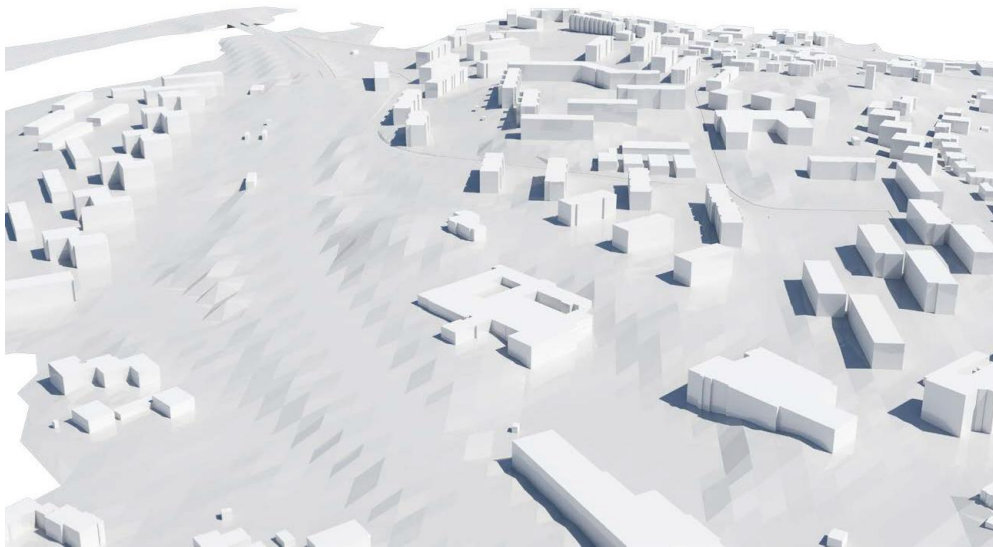
9. YHDYSKUNTATEKNIikka

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

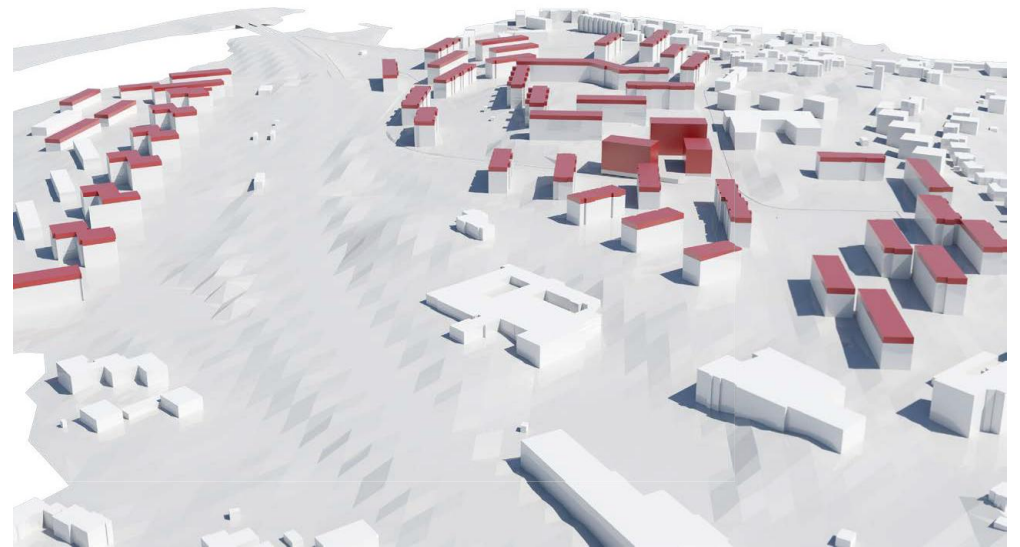
10. MAANKÄYTTÖKORVAUKSET JA RAKENTAMISEN OHJAUS

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

11. VARJOANALYYSI



Nykytilanne

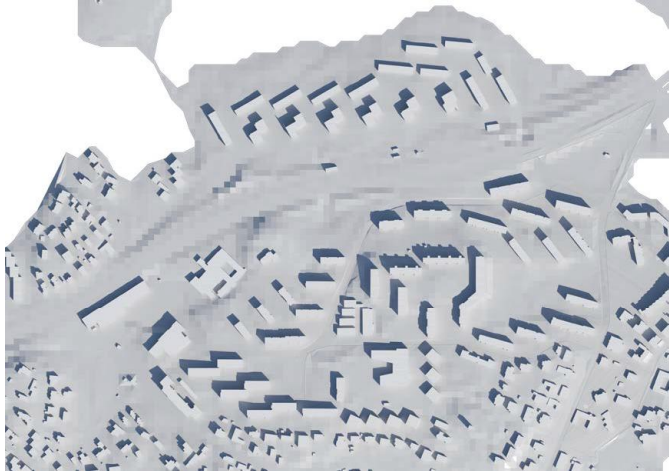


Rakennuksia korotettu yhdellä kerroksella.

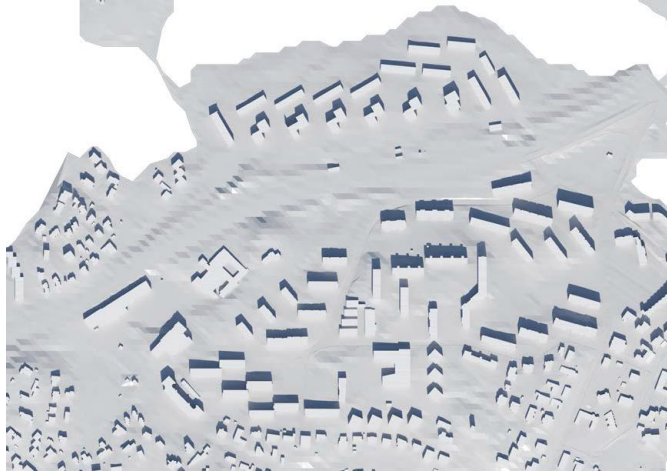
(Ostoskeskus on esitetty suunnittelutilanteen 3/2017 suunnitelman mukaisesti).

Kevätpäiväntasaus

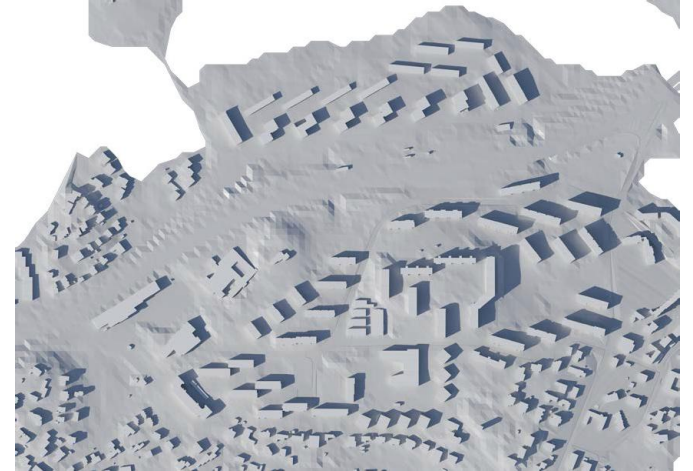
10.00



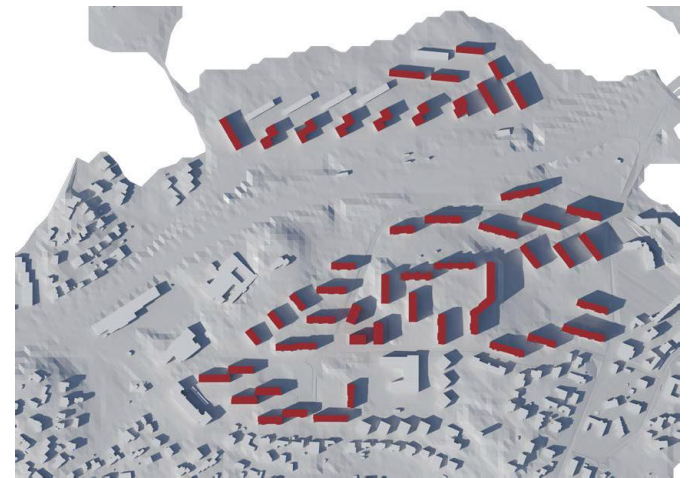
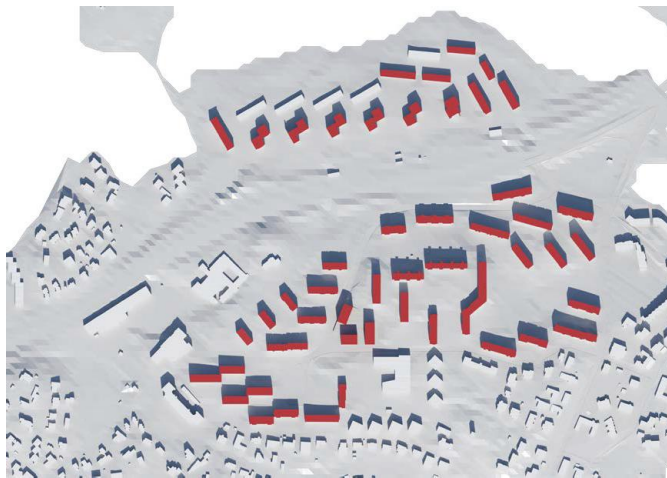
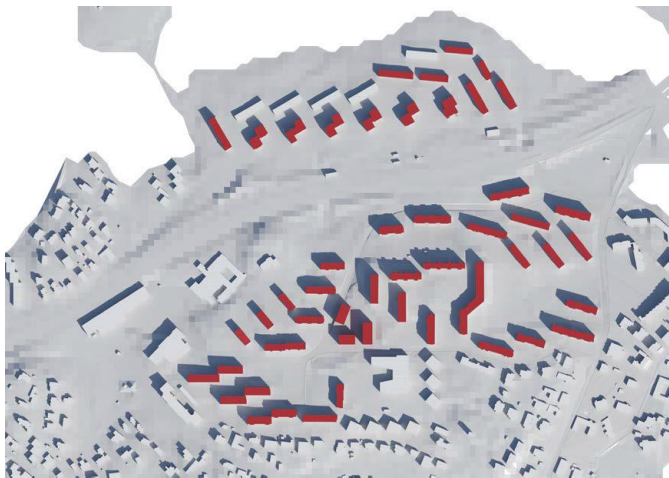
12.00



16.00



Nykytilanne



Rakennuksia korotettu yhdellä kerroksella.

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

