



14.6.2016

Akp/3

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

Pöydälle 07.06.2016

HEL 2015-012985 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 0785_16, Kulosaari

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

- hyväksyä esityslistan liitteen 3 mukaiset 7.6.2016 päivätyt Kulosaaren kerrostaloalueen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet tulevien asemakaavamuutosten pohjaksi
- antaa vuorovaikutusraportin (liite 6) mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin.

Tiivistelmä

Kulosaaren kerrostaloalueen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteissa määritellään alueen lähitulevaisuuden täydennysrakentamisen tavoitteet. Ne koostuvat yleisistä suunnitteluohjeista, ohjeista osaluaittain sekä teemoittain mm. pysäköinnin ja liikenteen osalta. Tärkeimmät, säilytettävät puistokokonaisuudet on tunnistettu. Suunnittelualueelta on osoitettu mahdollisia täydennysrakentamisen paikkoja ja tutkittavia kehityskohteita. Suunnitteluperiaatteet ohjaavat myöhemmin tapahtuvaa asemakaava- ja liikennesuunnittelua.

Suunnittelualue on Kulosaaren keskiosan kerrostalo- ja koulurakennusten alue. Alue sisältää myös metroaseman ja ostoskeskuksen. Suunnittelualueella on tällä hetkellä noin 155 000 k-m² rakentamista. Valmistetuilla olevan yleiskaavan merkinnät eivät juurikaan ohjaa nykyisten tonttien tehostamiseen. Yleiskaavaehdotuksen mitoitus ja tehokkaiden alueiden sijoittuminen ohjaa siihen suuntaan, että suurin osa Kulosaaren täydentymisestä tapahtuu vasta Itäväylän ja metrolinjan kattamisen tai tunneloinnin jälkeen.

Yhtenäisenä säilyneen kerrostaloalueen täydennysrakentamisessa on haasteita. Erityisesti Tupavuoren ja Risto Rytin-Kluuvin akselin hienot maisemalliset kokonaisuudet sekä Itäväylän pohjoispuolen rakennuskokonaisuus eivät salli suuria muutoksia. Huolellisesti tutkimalla voidaan löytää paikkoja erityisesti mitoiltaan pienille kerrostaloille hävittämättä silti alueen metsäisyyttä, näkymiä ja asemakaavallista perusaja-



tusta. Asuinrakennusten korkea arkkitehtoninen laatu turvataan suojelumääräyksin kaavamuutosten yhteydessä. Kulosaaren kerrostaloalueen tontit kahta lukuun ottamatta ovat yksityisessä omistuksessa. Aloite suurimpaan osaan kaavamuutoshankkeita täytyy tulla siis taloyhtiöiltä. Täydennysrakentaminen nykyisiä rakennuksia korottamalla on suositeltavaa erityisesti tasakattoisissa rakennuksissa.

Suunnittelualueelta tunnistettiin erityisiä kehittämisen paikkoja: Kyösti Kallion tie ostoskeskuksen ympäristössä ja metroaseman ympäristö molemmin puolin Itäväylää. Ne ovat Kulosaaren keskeisimpiä paikkoja ja kaipaavat kävely-ympäristön ja katutilan parannusta. Ostoskeskuksen meneillään oleva kehittäminen tukee tavoitteita ja tuo palveluille uusia käyttäjiä. Kyösti Kallion tien varrelta voidaan tutkia rakentamiseen pieniä puistoalueita, jotka eivät liity tärkeisiin viheraluekokonaisuuksiin.

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 korkeintaan kaksi kerrosta Tupavuoren rakennusten nykyisestä harjakorkeudesta ylöspäin. Kulosaaren kirkon kellotorni säilyy saaren maamerkinä. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen nykyinen maisemallinen luonne ja arvot, jotta tonttien rajat ylittävät näkymät ja metsälähiölle ominainen tilarakenne säilyvät täydentämisen jälkeenkin.

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 3) sekä varsinaisista suunnitteluperiaatteista (liite 4). Lisäksi liitteenä on rakennushistoriaselvitys (liite 5).

Suunnitteluperiaatteiden luonnos lähtökohtineen sekä rakennushistoriaselvitys olivat nähtävillä ja niistä saatiin kannanotot ja mielipidekirjeitä (6 kpl). Esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. uusiin rakentamisa-alueisiin, joukkoliikenteen ja kunnallistekniikan huomioimiseen, uudisrakennusten maksimikorkotasoon, ostoskeskuksen suunnitelmaan ja sen vaikutukseen avautuviin näkyymiin, rakennushistoriaselvityksen huo-



mioimiseen, uudisrakentamisen sijoittumiseen ja painotukseen periaatteissa sekä pysäköintiin. Suunnitteluperiaatteisiin tehtiin näiden johdosta pieniä muutoksia.

Esittelijän perustelut

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

Nyt laaditut suunnitteluperiaatteet ovat uuden yleiskaavaehdotuksen 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 näille vaihteluväleille. Itäväylän ympäristö on osoitettu kantakaupungiksi.

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 kohoo 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 asemakaava-suunnitelman mukaisesti ja rakennettu suurimmaksi osaksi 1959–1962. Suunnitteluperiaatteiden pohjaksi laadittiin rakennushistoriaselvitys suunnittelualueen asuinrakennuksista. Selvityksessä rakennukset on arvotettu käyttäen kolmea eri perustetta: rakennustaiteellista, kaupunkikuvallista ja asemakaavallista arvoa.

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. Käytetty rakennusoikeus on sama kuin tai ylittää kaavoitetun rakennusoikeuden lähes kaikilla tonteilla. Yleiskaavaehdotuksen mitoitus ja alueiden sijoittuminen ohjaa siihen suuntaan, että suurin osa Kulosaaren täydentymisestä tapahtuu vasta Itäväylän ja metrolinjan kattamisen tai tunneloinnin jälkeen. Mitoitus sallii kaupunkirakenteen maltillisen täydentämisen ennen Itäväylän uudistusta.



14.6.2016

Akp/3

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

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 luonnoksesta saatiin kannanotot seuraavilta tahoilta:

- 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.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Viranomaisten kannanotot ovat liitteenä. Liitteenä olevissa vuorovaikutusraporteissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja sekä niiden vastineet.

Esitetyt mielipiteet

Suunnitteluperiaatteiden valmisteluun liittyen asemakaavaosastolle saapui mielipiteitä kirjeitse 6 kpl. 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,



14.6.2016

Akp/3

rakennushistoriaselvityksen huomioimiseen ja periaatteiden muotoiluun.

Mielipidekirjeissä ja kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan. Vastineet mielipidekirjeisiin ja lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Suunnitteluperiaatteisiin on tehty muutoksia:

- Maksimikorkotason muotoilua on muutettu.
- Ostoskeskuksen ja Svinhufvudintie 3:n tonttien korkoeroa selvennetään alueleikkauksella.
- Rakennushistoriaselvitykseen korjataan virheelliset tiedot. Ostoskeskus merkitään kaavioon arvokohteeksi.
- Ohjeistuksen lauseita selvennetään. Tarkennetaan, mitä virallisia prosesseja erilaiset muutostoimenpiteet vaativat.

Mielipidekirjeet, kannanotot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Laura Hietakorpi, arkkitehti, puhelin: 310 37047
laura.hietakorpi(a)hel.fi
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Kulosaaren kerrostaloalueen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet 7.6.2016
- 4 Kulosaaren kerrostaloalueen suunnitteluperiaatteiden lähtökohtia 7.6.2016
- 5 Kulosaaren kerrostaloalue, rakennushistoriaselvitys
- 6 Vuorovaikutusraportti 7.6.2016 ja asukastilaisuuden muistio 9.12.2015
- 7 Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo
- 8 Mielipidekirjeet
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jot-

Otteen liitteet

Esitysteksti



14.6.2016

Akp/3

ka ovat ilmoittaneet osoitteensa Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano
Liite 6