

KYÖSTI KALLIONTIE 2 A

42. KAUPUNGINOSA, KULOSAARI

KORTTELI 42054

KATU -JA PUISTOALUEITA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12544
PÄIVÄTTY 15.1.2019

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
42. kaupunginosan (Kulosaari)
korttelia 42054 ja katu- ja puistoalueita

Kaavan nimi:
Kyösti Kallion tie 2 A

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 19.01.2017
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 12.10.-12.11.2018
Kaupunkiympäristölautakunta: 15.1.2019
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Henrik Ahola, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Leena Typpö, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Markus Ahtiainen, insinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Mari Soini, maisema-arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Pekka Leivo, insinööri

Yleiskaavoitus: Tapani Rauramo, arkkitehti

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Tapio Laalo

Vuorovaikutus: Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija

Rakennusvalvontapalvelut: Johanna Backas, arkkitehti

Hakijataho

Kuisla-yhtiö Oy

Hankesuunnittelu

Hilla Rudanko, arkkitehti

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	6
Tavoitteet	6
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	7
Palvelut	7
Esteettömyys.....	7
Luonnonympäristö.....	8
Ekologinen kestävyys.....	8
Yhdyskuntatekninen huolto	9
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	9
Ympäristöhäiriöt	9
Pelastusturvallisuus/Rakennetekniikka	10
Vaikutukset.....	10
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	11
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	14

LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Havainnekuva
- Ote Helsingin yleiskaavasta (2016)
- Ote voimassa olevista asemakaavoista
- Alueen yleissuunnitelma. Kulosaaren Kerrostaloalueen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet (KSV 25.4.2017)
- Kulosaaren keskuksen liikennesuunnitelma (3.10.2018)

4 Viitesuunnitelma

- Kyösti Kallion tie 4. Lisäkerrosrakentaminen (Arkkitehdit Rudanko Kankkunen 13.3.2018)
- Kyösti Kallion tie 2 A. Massoittelumalli (13.9.2018)

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee asuntokerrostalojen korttelialuetta, puisto- ja katualuetta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalon rakentaminen Kyösti Kallion tien varteen, nykyiselle puistoalueelle, sekä mahdollistaa lisäkerroksen rakentaminen Kyösti Kallion tie 4:ään. Kaavaehdotus sisältää liikennesuunnitelman, jossa on ratkaistu ostarin alueen sekä Kyösti Kallion tien liikenneasiat yhtenä kokonaisuutena.

Uutta asuntokerrosalaa on 2 180 kem². Asukasmäärän lisäys on noin 50 henkilöä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että toteutuessaan kaava tiivistää kaupunkirakennetta raideliikenteen palvelualueella.

Helsingin kaupunki omistaa katu- ja puistoalueet sekä osan korttelialueesta. Osa korttelialueesta on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta, sekä laajennettu hakemuksen johdosta. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin 7 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje.

Muistutuksissa ja kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat riskiäsiirtoihin uudisrakentamisen ja ympäristön soveltuvuudessa, arviointien ja selvitysten puutteellisuuteen, sekä yhdenvertaisen kohtelun puutteisiin. Sen lisäksi Kyösti Kallion puiston osan osoittaminen rakentamiselle koettiin laajalti erittäin huonoksi ratkaisuksi. Myös Kyösti Kallion tien liikenne- ja pysäköintiratkaisuja kritisoitiin. Muistutuksissa käsiteltiin laajemmin myös koko Kulosaaren palveluverkoston puutteita: kaupalliset palvelut, yhteisöt ja kasvatuksen tarpeet tarvitsevat lisätiloja saarella. Akuuteimpana ongelmana nähdään koulu- ja päiväkotiverkoston kapasiteetin riittämättömyys. Muistutuksissa toivottiin Kulosaaren tulevan lisärakentamisen olevan uuden yleiskaavan tavoitteiden mukaista.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot olivat kaavaehdotuksen mukaisia. HSY:n lausunnossa huomioitiin jätevesiviemäroinnin tarpeet ja ELY-keskuksen lausunnossa todettiin että: "Asemakaavaehdotus täydentää Kulosaaren keskustan rakennetta olemassa olevan joukkoliikenteen ja palveluiden vaikutusalueella toteuttaen valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita".

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on tiivistää Kulosaaren keskustan kaupunkirakennetta.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että toteutuessaan kaava vahvistaa Kulosaaren keskusta täydennysrakentamisella, sekä toteuttaa kaupungin asuntotuotantotavoitetta metroaseman välittömässä läheisyydessä.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 11 930 m².

Kaavaratkaisun myötä korttelialueen kerrosala kasvaa 2 180 k-m². Jolloin se on yhteensä 7 280 k-m². Asukasmäärä kasvaa noin 50 henkilöllä. Korttelialue laajenee nykytilanteesta, koska Kyösti Kallion puisto muuttuu osaksi korttelialuetta. Korttelialueen tehokkuus on kaavan toteutumisen myötä noin $e=1,13$.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kyösti Kallion puisto sijaitsee keskeisessä paikassa Kulosaarissa, nykyisen ostoskeskuksen vieressä ja vastapäätä Kulosaaren ala-asteen koulua. Se on noin 300 metrin päässä Kulosaaren metroasemalta. Kaupunkirakenteellisesti puisto on osa Kulosaaren korkeimman kohdan, Tupavuoren, ympärille kiertyvää lamellitalojen ja kallioisten metsäalueiden kokonaisuutta. Sommitelma on osa Olli Kivisen alkuperäistä vuoden 1959 asemakaavaa. Kerrostaloalueen rakennukset on inventoitu talvella 2016 (Kulosaaren kerrostaloalue, rakennushistoriaselvitys, KSV 2016).

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asuinkerrostalojen kortteli muodostuu kahdesta olemassa olevasta tontista, sekä yhdestä uudesta tontista, joka muodostetaan puistoalueesta sekä olevien tonttien osista. Asemakaava mahdollistaa yhden uudisrakennuksen rakentamisen, sekä lisäkerroksen rakentamisen olemassa oleviin asuinkerrostaloihin.

Puisto (VP)

Osa Kyösti Kallion puistosta muutetaan asuinkortteliksi. Jäljellejäävä puiston osa muodostaa kävely-yhteyden Tupavuoren, Kyösti Kallion tien ja Svinhufvudin tien välillä.

Liikenne

Lähtökohdat

Liikennemäärät Kyösti Kallion tiellä ovat noin 1 500 ajon./vrk. Koulun ja ostarin johdosta alueella on pulaa lyhytaikaisen pysäköinnin, sekä saattoliikenteen vaatimista pysäköintipaikoista.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun myötä osa Kyösti Kallion puistosta, sekä osa asuinrakennusten korttelialueesta muutetaan katualueeksi, jolle osoitetaan pysäköintipaikkoja lyhytaikaisen pysäköinnin tarpeisiin.

Palvelut

Lähtökohdat

Kulosaaren ostoskeskuksessa on kaupungin rekisterin mukaan tällä hetkellä liiketilaa 2 973 k-m². Ostoskeskuksen tiloissa toimii nykyään (maaliskuussa 2017) Alepa, kaksi ravintolaa, kolme kamppaamoja, kukkakauppa, juhlatila ja hammaslääkäriasema.

Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee Kulosaaren ala-asteen koulu ja suomenkielinen päiväkotit. Ruotsinkielinen ala-asteen koulu ja päiväkotit ovat noin 300 metrin päässä. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialalla on Kulosaaren alueella väestönkasvun tuomia lisätilatarpeita, sekä kaupunkistrategiasta nousevaan palvelujen laajentamiseen liittyviä tilatarpeita. Alueen päivähoito- ja koulupalveluihin sekä niiden tarvitsemiin tiloihin liittyvä koko Kulosaarta koskeva kokonaistarkastelu on käynnissä.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kulosaari on meren ympäröimä kallioinen saari, jonka korkein laskialue, Tupavuori, kohoaa n. 31 metriin merenpinnasta. Asemakaava-alue sijoittuu Tupavuoren eteläpuolelle.

Itäväylä ja metrorata halkaisevat saaren itä-länsi-suunnassa. Saaren kaupunkirakenne muodostuu kahdesta eri luonteisesta alueesta. Saaren eteläosissa on huvilayhdyskunnan synnyttämä puutarhamainen, pienipiirteinen ja pientalovaltainen alue. Saaren keski- ja pohjoisosissa on 1960-luvulla rakentunut kerros- ja rivitalovaltainen alue, jonka viheralueet ovat pääosin pienialaisia ja metsäisiä ja liittyvät väljiin korttelialueisiin luontevasti ilman rajavia elementtejä.

Asemakaava-alue on nykyisin käyttöviheralueena (A2) hoidettua puistoa ja kerrostalokorttelia. Puistoalue ja pihamaat ovat aluskasvillisuudeltaan pääosin nurmipintaisia ja avokalliopaljastumia on paikoitellen. Alueella kasvaa runkopuita, pääosin koivua, kuusia ja mäntyjä.

Helsingin kaupungin luontotietojärjestelmän mukaan (22.5.2018) alueella ei ole suojeltavia luontokohteita tai havaintoja suojeltavista lajeista.

Kaavaratkaisu

Suunnittelualueella on nykyisin puisto- ja viheraluetta. Täydennysrakentamisen myötä alueen puistomaisuus ja vehreys vähenevät paikallisesti. Puistoalueen pienentymistä on kompensoitu siten, että asemakaavaan on sisällytetty ympäristön kannalta myönteisiin ratkaisuihin ohjaavia kaavamääräyksiä.

- Uudisrakennuksen pysäköinti on osoitettu pihakannen alle. Pihakansi on toteutettava hulevesiä viivyttävänä viherkattona.
- Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, pelastusteinä, leikki- tai oleskelualueina tulee istuttaa.

Ekologinen kestävyys

Kaupunkirakennetta tiivistetään olemassa olevaan infrastruktuuriin ja aluekeskukseen tukeutuen. Tämä tukee ilmastonmuutokseen sopeutumisen tavoitteita. Kaavamääräyksissä suositellaan uusiutuvien energian hyödyntämistä. Korttelialueella sallitaan aurinkopaneelien ja muiden vastaavien energian keräämien sijoittaminen rakennusten katoille ja julkisivuihin.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maanpinnan korkeusasema kaava-alueella vaihtelee välillä noin +22 – +30. Maanpinta viettää pääosin pohjoisesta etelään päin. Kohde sijoittuu kallioiselle kitkamaa-alueelle. Avokallioita esiintyy erityisesti alueen pohjoisosissa. Oletettavasti myös alueen eteläosissa maakerrosten paksuus on vähäinen. Maapeitteen paksuus alueella vaihtelee välillä noin 0–3 m.

Suunnittelualueen pohjoisosiin ja koillispuolelle sijoittuu väestönsuojeluun liittyviä kalliotiloja, joiden katto on noin tasolla +9...+14. Kalliotilojen ajotunneli kulkee suunnittelualueen ali ja tunnelin sisäänkäynti nousee katutasolle, kulkuaukon sijoituessa Kyösti Kallion tielle. Kulkuaukon ja varsinaisen väestönsuojan välillä ajotunnelin katon korkeusasema vaihtelee välillä noin +27 – +14.

Kaavaratkaisu

Kohdetta suunniteltaessa louhinnalle on määritettävä sallitut tärinärajat ottaen huomioon ympäristö sekä suunniteltava rakennuskaivannon ja kalliotunnelin välille riittävän paksu kalliokannas. Lupa kalliotilojen päällä louhimiselle on pyydettävä Helsingin Pelastuslaitokselta ja louhintasuunnitelmat on hyväksyttävä Helsingin kaupunkiympäristön toimialan maa- ja kallioperäyksikössä.

Maaperäolosuhteet eivät rajoita kaavanmukaisen maankäytön toteuttamista.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Liikennemäärät Kyösti Kallion tiellä ovat noin 1 500 ajon./vrk. Melutasot on arvioitu niiden perusteella.

Kaavaratkaisu

Suunnittelun aikana on arvioitu, että tavanomainen seinärakenne täyttää tarvittavat ääneneristävyysvaatimukset. Parvekkeet ylintä kerrosta lukuun ottamatta tulee lasittaa meluhaittojen ehkäisemiseksi kadun tai aukion puolella yhtenäistä julkisivupintaa muodostavissa parvekkeissa. Rakennukset suojaavat leikki- ja oleskelupihoja melulta.

Pelastusturvallisuus/Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee väestönsuoja. Sen lähin tunnelin suuaukko sijaitsee Kyösti Kallion tien pohjoispuolella olevalla puistoalueella. Tunnelin pystykuilu on Kyösti Kallion puistossa.

Kaavaratkaisu

Kohdetta suunniteltaessa louhinnalle on määritettävä sallitut tärinärajat ottaen huomioon ympäristö sekä suunniteltava rakennuskaivannon ja kalliotunnelin välille riittävän paksu kalliokannas. Lupa kalliotilojen päällä louhimiselle on pyydettävä Helsingin Pelastuslaitokselta ja louhintasuunnitelmat on hyväksyttävä Helsingin kaupunkiympäristön toimialan pohjarakennusyksikössä.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmisteluaineiston osana laadittiin valmisteluaineisto (*Maankäyttöluonnoksia 6.2.2017 – KSV*), jossa tutkittiin erilaisia täydennysrakentamisvaihtoehtoja.

Kulosaaren kerrostaloalueen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteiden yhteydessä on laadittu alueelle mm. maisema-analyysi ja kerrostaloalueen rakennushistoriallinen selvitys.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille vähäisiä kustannuksia. Kaavaratkaisu on kaupungille taloudellisesti edullinen.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteuttaminen mahdollistaa yhdyskuntarakennetta tiivistävän asuntorakentamisen kaupunginosakeskuksen ja julkisen liikenteen runkoliikenteen pysäkin välittömässä läheisyydessä.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Suunnittelualueella on nykyisin puisto- ja viheraluetta. Täydennysrakentamisen myötä alueen puistomaisuus ja vehreys vähenevät paikallisesti. Puistoalueen pientymistä on kompensoitu siten, että asemakaavaan on sisällytetty ympäristön kannalta myönteisiä

siin ratkaisuihin ohjaavia kaavamääräyksiä. Kyösti Kallion puistossa uudisrakentamisen rakennusalojen alle jää joitakin kuusia ja koivuja. AK-korttelialueelle rakennusalojen ulkopuolelle jää kolme komeaa mäntyä, jotka tulee säilyttää.

Tupavuori on Kulosaaren korkein kohta. Paikallisesti näkymä piha-alueiden kautta Kyösti Kallion tieltä Tupavuoren suuntaan sulkeutuu. Suurmaisemassa uudisrakennusten korkeus asettuu Tupavuoren rakennusten korkeuteen, joten kaukomaisema ei merkittävästi muutu. Uudisrakentaminen ei sijaitse välittömästi Kulosaaren tärkeimpien maisemallisten kokonaisuuksien, kuten Kluuvin akselin tai Kulosaaren kirkon vieressä.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavan laatimisen yhteydessä on lähialueesta laadittu katu- ja liikennesuunnitelmat. Suunnitelmien toteuttamisen myötä alueelle rakennetaan lisää pysäköintipaikkoja. Kaavaratkaisun myötä osa Kyösti Kallion puistosta sekä korttelialueesta muutetaan katualueeksi, jolle osoitetaan pysäköintipaikkoja lyhytaikaisen pysäköinnin tarpeisiin.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Uudisrakentaminen on pyritty sovittamaan hyvin Kulosaaren kerrostaloalueen kaupunkikuvaan ja professori Olli Kivisen suunnitelmaan alkuperäisen Kulosaaren kokonaisuuteen. Uudisrakentamisen korkeusasemat noudattavat kerroksen tarkkuudella lähimpien Tupavuoren nykyisten asuinrakennusten korkeutta.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Tehokas rakentaminen metroaseman välittömässä läheisyydessä vähentää autoriippuvuutta. Viherkattojen edellyttäminen parantaa hulevesien viivytämisen edellytyksiä ja pienilmaston hallintaa. Kaavamääräyksissä kannustetaan uusiutuvan energian hyödyntämiseen, mikä on askel kohti hiilineutraalin kaupungin tavoitetta.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
 - suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä
-

- edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavassa (2016) (tullut voimaan 5.12.2018) alue sijaitsee pääosin asuntovaltaiseksi alueeksi A2 merkityllä alueella ja pieneltä osin asuntovaltaiseksi alueeksi A3 merkityllä alueella.

A2-aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen keskeisten katujen varsilla tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimitilaa. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata.

A3-aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on kallioresurssia, joka soveltuu maanalaisten tilojen rakentamiseen. Kaava-alueen pohjoispuolella on rakennettuja maanalaisia tiloja eli väestönsuoja tunneleineen. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaavat nro 4450 (hyväksytty 17.01.1959), 4676 (hyväksytty 14.04.1960) ja 4541 (hyväksytty 30.5.1959). Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on asuin-korttelialuetta, puistoa ja katualuetta.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Muut suunnitelmat ja päätökset

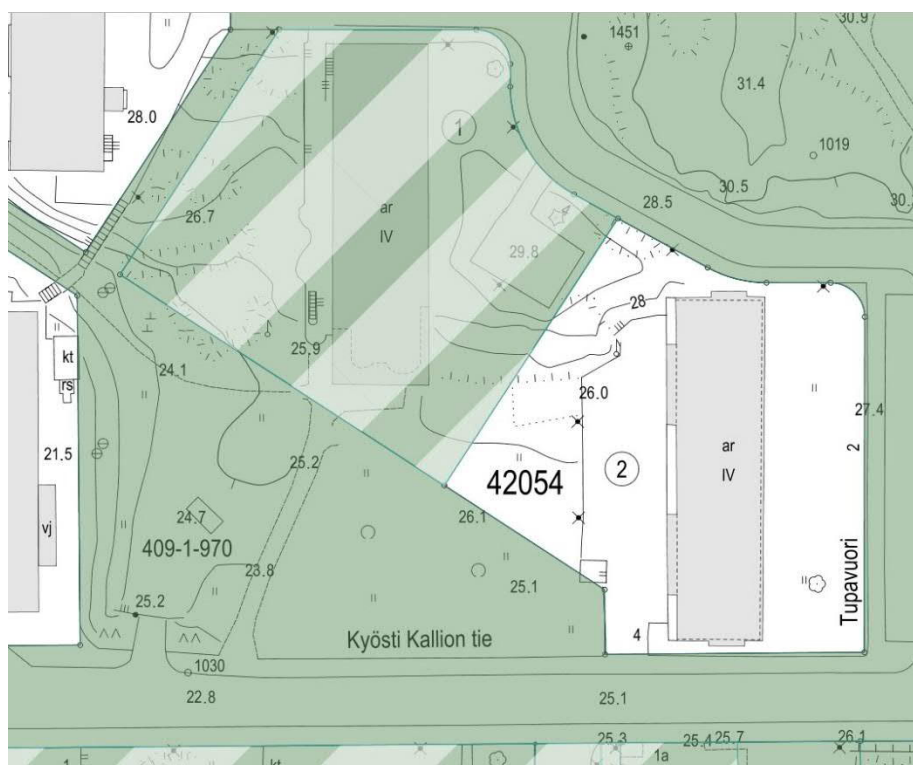
Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Kulosaaren kerrostaloalueen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet (KSV 9.5.2017).

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittausspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa katu ja puistoalueet, sekä osan korttelialueesta. Osa korttelialueesta on yksityisomistuksessa.



Helsingin kaupunki omistaa katu ja puistoalueet, sekä osan korttelialueesta. Osa korttelialueesta on yksityisomistuksessa

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2016 kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala (ent. opetusvirasto, ent. varhaiskasvatusvirasto)
- pelastuslaitos
- kaupunkiympäristötoimiala (ent. kiinteistöviraston geotekninen osasto, ent. kiinteistöviraston tilakeskus, ent. kiinteistöviraston tonttiosasto, ent. rakennusvalvontavirasto, ent. rakennusvirasto, ent. ympäristökeskus)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/ksv, sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutisissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 6.2.–3.3.2017 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin Itä-Helsingin suunnittelua esittelevässä tapahtumassa Itäkeskuksen kulttuuritalo STOA:n musiikkisalissa ti 7.2. klo 15–18.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta:

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän kannanotossa todettiin, että täydennysrakentaminen sijaitsee erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Kiinteistöviraston geoteknisen osaston kannanotto kohdistui Tupavuoren kalliotilojen huomioimiseen.

Ympäristökeskuksen ja rakennusviraston kannanotot kohdistuivat siihen, että täydennysrakentaminen sijoittuu osin puistoalueelle.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että asemakaavassa on huomioitu kallioväestönsuojan mukanaan tuomat rajoitteet. Täydennysrakentamisen sijoittumista puistoalueelle on kompensoitu siten, että asemakaavaan on sisällytetty ympäristön kannalta myönteisiin ratkaisuihin ohjaavia kaavamääräyksiä:

- Pihakansi sekä kaikki rakentamatta jäävät tontinosat on määrätty istutettavaksi.
- Rakennusalueiden ulkopuolelle jäävä elinvoimainen puusto on määrätty säilytettäväksi.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaavan käsittelyaikatauluun suhteessa muihin alueella vireillä oleviin suunnitelmiin. Myös alueen suunnitteluaineistossa ilmenneisiin epätarkkuuksiin mm. kerroskorkeuksien merkitsemiseen kiinnitettiin huomiota. Lisäksi uudisrakentamisen sijoittamista puistoalueelle, sekä Tupavuoren Kallioalueelle kritisoitiin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että valmisteluaineistossa esitettyä maankäyttöä on kehitetty niin, että Kyösti Kallion puistosta säilytetään suurempi alue kuin maankäyttöluonnoksissa. Sen lisäksi kaavan valmistelun yhteydessä on samanaikaisesti laadittu aluetta koskeva liikennesuunnitelma. Suunnitelmassa on ratkaistu ostarin alueen sekä Kyösti Kallion tien liikenneasiat yhtenä kokonaisuutena.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 5 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 12.10.-12.11.2018

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 7 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat ristiriitoihin uudisrakentamisen ja ympäristön soveltuvuudessa, arviointien ja selvitysten puutteellisuuteen, sekä yhdenvertaisen kohtelun puutteisiin. Sen lisäksi Kyösti Kallion puiston osan osoittaminen rakentamiselle koettiin laajalti erittäin huonoksi ratkaisuksi. Myös Kyösti Kallion tien liikenne- ja pysäköintiratkaisuja kritisoitiin. Muistutuksissa käsiteltiin laajemmin myös koko Kulosaaren palveluverkoston puutteita: kaupalliset palvelut, yhteisöt ja kasvatuksen tarpeet tarvitsevat lisätiloja saarella. Akuuteimpana ongelmana nähdään koulu- ja päiväkotiverkoston kapasiteetin riittämättömyys. Muistutuksissa toivottiin Kulosaaren tulevan lisärakentamisen olevan uuden yleiskaavan tavoitteiden mukaisia.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot olivat kaavaehdotuksen mukaisia. HSY:n lausunnossa huomioitiin jätevesiviemäroinnin tarpeet ja ELY-keskuksen lausunnossa todettiin että: "Asemakaavaehdotus täydentää Kulosaaren keskustan rakennetta olemassa olevan joukkoliikenteen ja palveluiden vaikutusalueella toteuttaen valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita".

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
-

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL).

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kaavaselostusta on päivitetty palveluiden lähtökohtien osalta, jonne on kirjattu tilannekatsaus kasvatuksen tilatarpeista.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 15.1.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12544 hyväksymistä.

Helsingissä 15.1.2019

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	19.09.2018	
Kaavan nimi	Kyösti Kallion tie 2 A		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	19.09.2018	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	19.01.2017	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	09112544	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,1930	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,0450	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,0000

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,8132	68,2	7280	0,90		
A yhteensä	0,6442	79,2	7280	1,13		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1690	20,8				
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,8132	68,2	7280	0,90		
A yhteensä	0,6442	79,2	7280	1,13		
AK	0,6442	100,0	7280	1,13		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1690	20,8				
VP	0,1690	100,0				
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



KYÖSTI KALLION PUISTON / KYÖSTI KALLION TIE 2A ASEMAKAAVAN MUUTOS

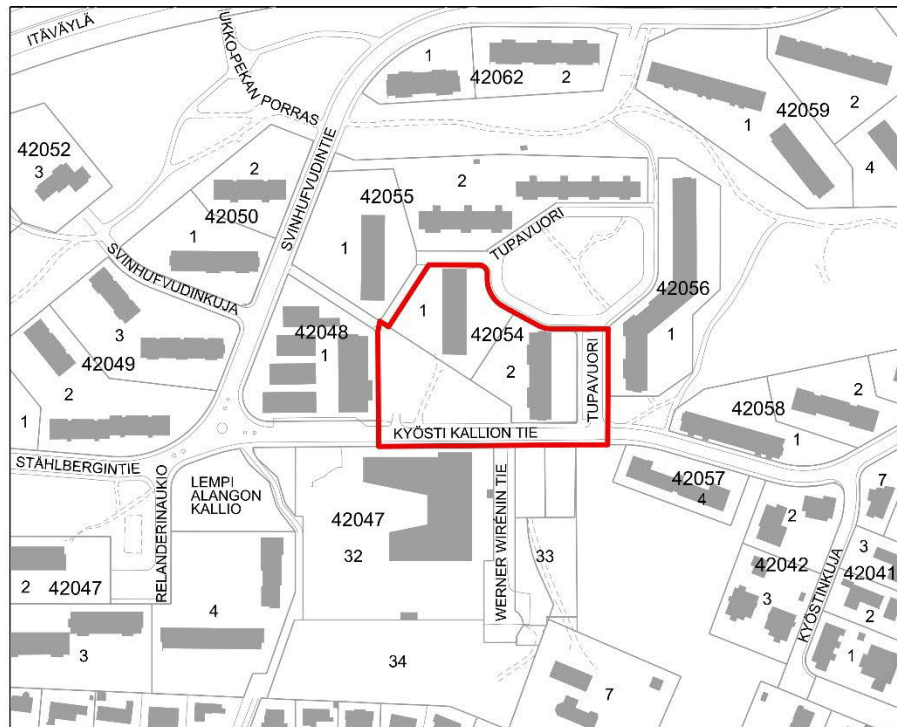
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Kyösti Kallion tien varteen, nykyiselle puistoalueelle, suunnitellaan rakentamista.

Suunnitelma liittyy Kulosaaren ostoskeskuksen uudistumiseen. Kesäkuuhun 2016 asti suunnitelmana oli purkaa ostoskeskus osittain ja peruskorjata säilyvä osa. Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti asemakaavan valmisteltavaksi 21.6.2015 siten, että vanhan ostoskeskuksen voi kokonaan purkaa. Samalla selvitetään mahdollisuudet käyttää rakentamiseen tontin vieressä olevaa puistoaluetta väestösuojan läheisyydessä.

Hankkeesta keskustellaan Itäkeskuksen kulttuuritalo STOA:n musiikkisalissa 7. helmikuuta.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavan muutos koskee asuntokerrostalojen korttelialuetta, puisto- ja katualuetta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalon tai -talojen rakentaminen Kyösti Kallion tien

varteen, nykyiselle puistoalueelle. Suunnittelun aikana tutkitaan, otaanko tontin osaksi pieniä osia viereisistä asuntokerrostalojen tonteista. Asumisen lisäksi rakennettavaan taloon tai taloihin voisi sijoittaa pieniä palveluja.

Kaavan tavoitteet perustuvat valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin. Helsingin seudun erityiskysymyksissä todetaan, että alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle. Kotikaupunkina Helsinki-ohjelmassa (Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2012) linjataan, että asuntorakentamisesta 30 % toteutuu täydennysrakentamisena. Kaavan tavoitteet toteuttavat sekä voimassa olevan yleiskaavan että Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteita.

Osallistuminen ja aineistot

Hankkeen valmistelija on tavattavissa Itä-Helsingin suunnittelua esittelevässä tapahtumassa Itäkeskuksen kulttuuritalo **STOA:n musiikkisalissa ti 7.2. klo 15–18.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa on esillä 6.2.–3.3.2017 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 3.3.2017**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksistä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
 - Auris Kaasunjakelu Oy
- seurat ja yhdistykset
 - Kulosaarelaiset ry. - Brändöborna rf.
 - Helsingin Yrittäjät
 - Helsingin seudun kauppakamari
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - kiinteistöviraston geotekninen osasto
 - kiinteistöviraston tilakeskus
 - kiinteistöviraston tonttiosasto
 - opetusvirasto
 - pelastuslaitos
 - rakennusvalvontavirasto
 - rakennusvirasto
 - varhaiskasvatusvirasto
 - ympäristökeskus

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Puistoalue ja katualueet ovat kaupungin omistuksessa. Korttelialueet ovat osittain kaupungin omistuksessa ja osittain yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa vuodelta 1959 ja 1960. Niissä alue on merkitty asuntokerrostalojen korttelialueeksi sekä puisto- ja katualueeksi.

Voimassa olevassa yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista asuinalueita, jota kehitetään asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen

sekä virkistyskäyttöön ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Helsingin uudessa, tarkistetussa yleiskaavaehdotuksessa (2016) alue sijaitsee puoliksi asuntovaltaisella alueella A2 ja asuntovaltaisella alueella A3. Lisäksi viereinen ruutu on merkitty kantakaupungiksi C2. Asuntovaltaista aluetta A2 kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen keskeisten katujen varsilla tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimitilaa. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata.

Asuntovaltaista aluetta A3 kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin.

Kantakaupunki C2 on keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Kaupunkibulevardeihin rajautuvilla alueilla korttelitehokkuus tulee olla pääsääntöisesti yli 1,8 ja keskeisten katujen varsilla kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi.

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön läheisyyteen. Läheinen Kulosaaren huvilakaupunki kuuluu Museoviraston RKY 2009-kohdeluetteluun.

Suunnittelualueen pohjoispuolella Tupavuoren alla sijaitsee väestönsuoja. Sen lähin tunnelin suuaukko sijaitsee suunnittelualueella, Kyösti Kallion tien pohjoispuolella. Alueella sijaitsee vesihuoltoa ja kaasunjakelua palvelevia verkoston osia.

Suunnittelualue on nykyään puistoa ja asuintonttien pihaa.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Laura Hietakorpi, arkkitehti, p. (09) 310 37047, laura.hietakorpi@hel.fi

Liikenne

Markus Ahtiainen, insinööri, p. (09) 310 37409,
markus.ahtiainen@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Peik Salonen, insinööri, p. (09) 310 37248, peik.salonen@hel.fi

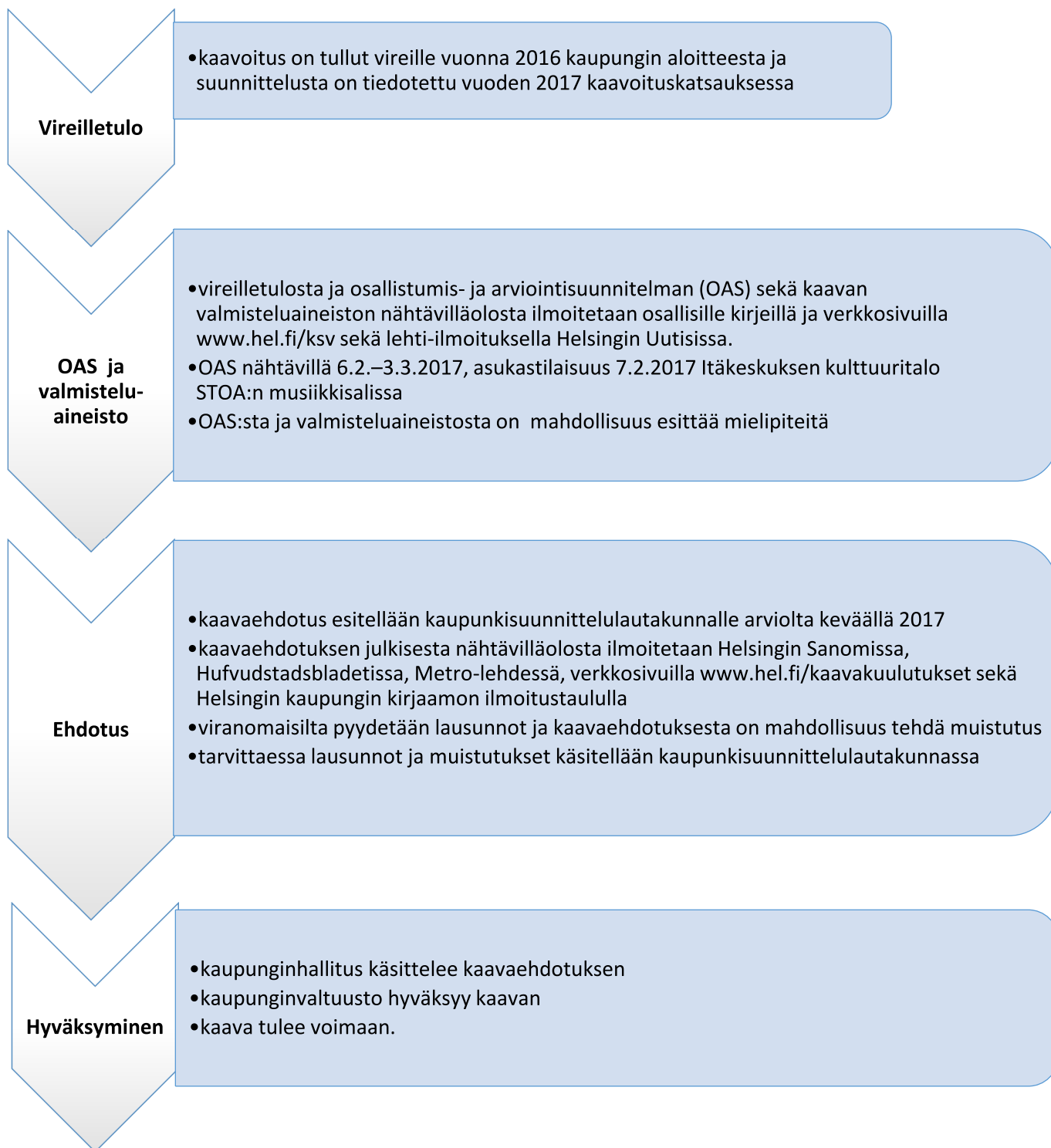
Vuorovaikutus

Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, p. (09) 310 37403,
juha-pekka.turunen@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston sosiaalisen median kanavissa ([facebook.com/helsinkisuunnittelee](https://www.facebook.com/helsinkisuunnittelee), twitter.com/ksvhelsinki, www.youtube.com/helsinkisuunnittelee) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti).

Kaavoituksen eteneminen





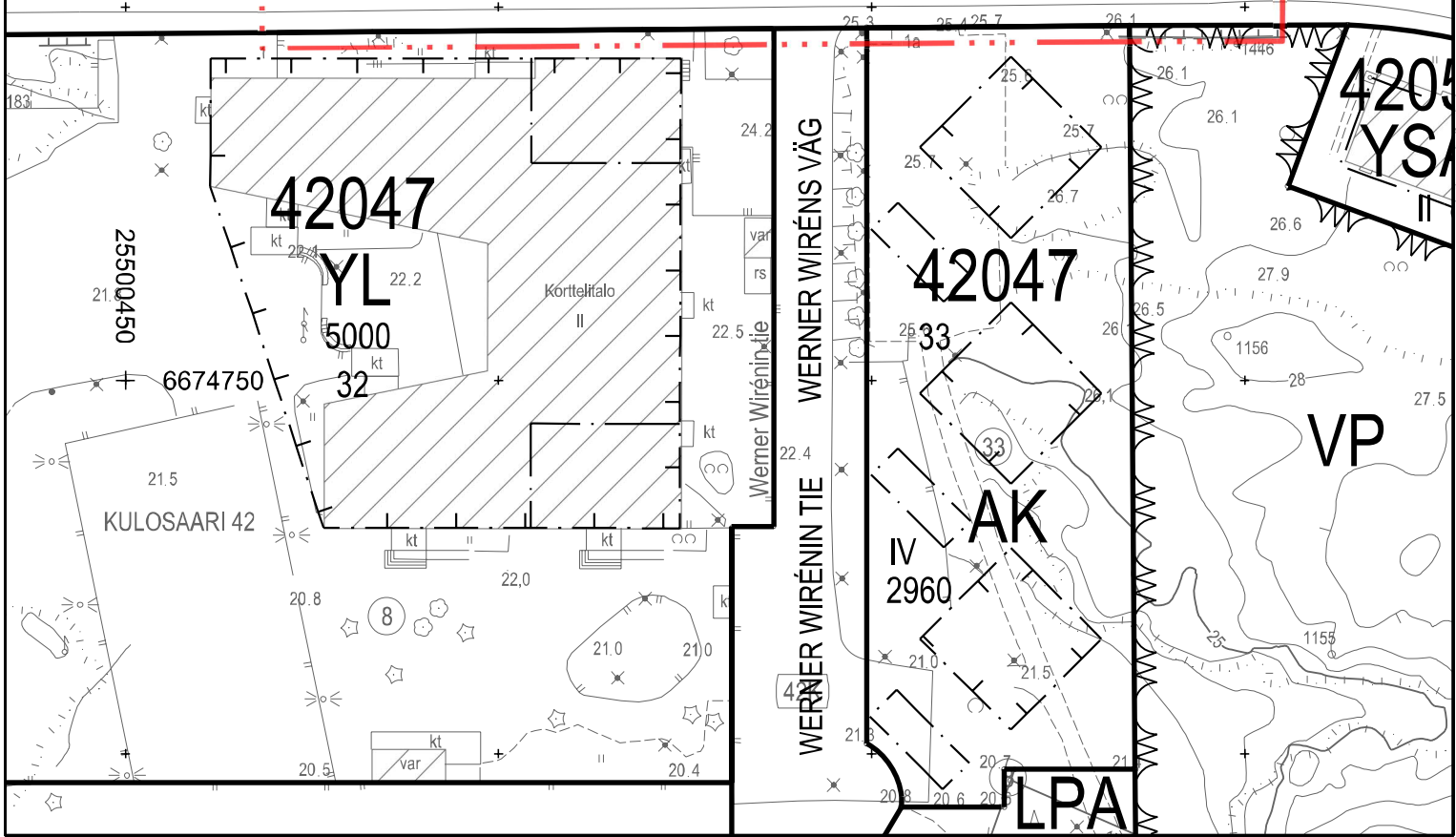
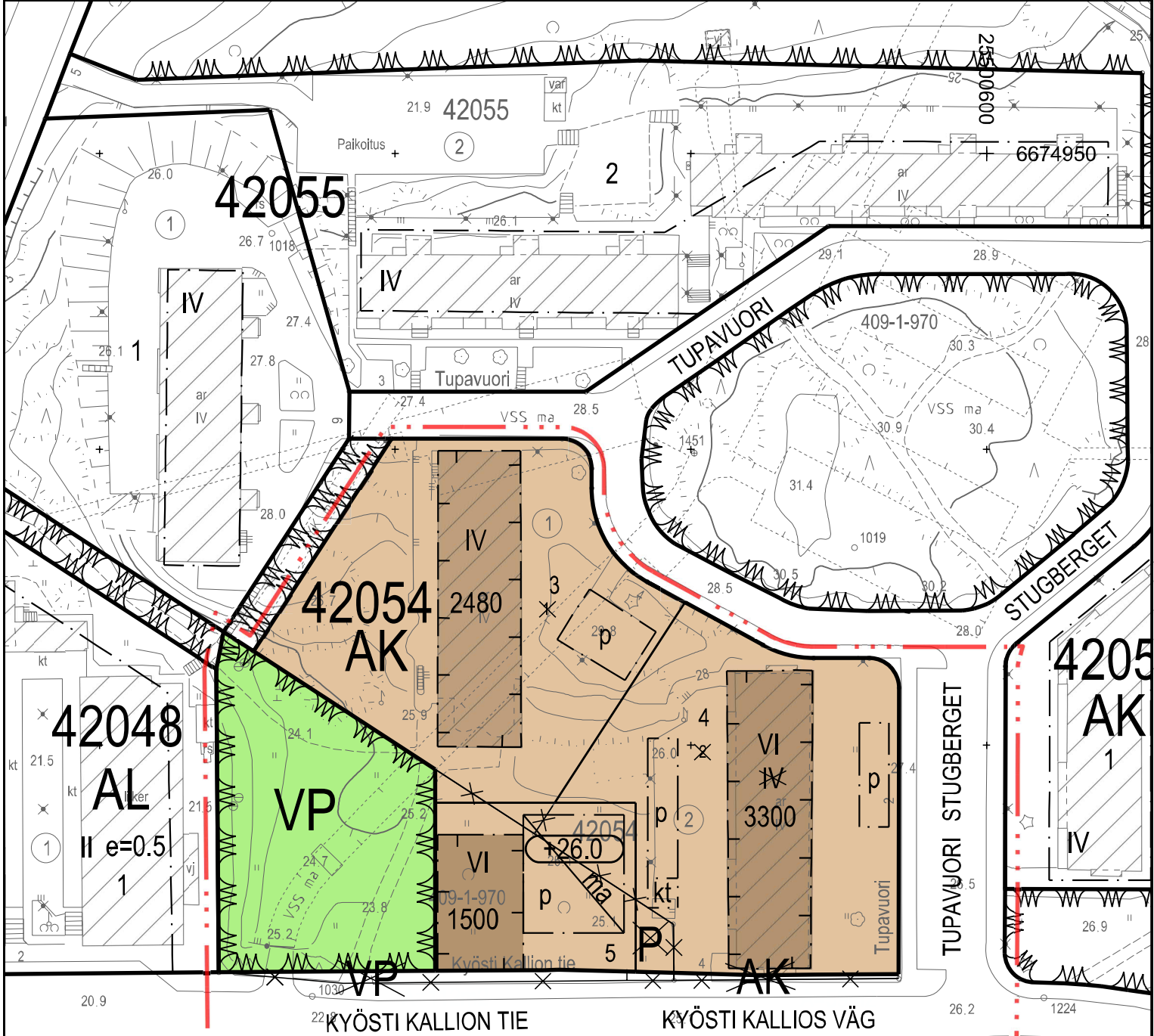
Sijaintikartta
Kyösti Kallion tie 2 A

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö /Täydennysrakentaminen



ILMAKUVA
Kyösti Kallion tie 2 A
Alueen rajaus

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö /Täydennysrakentaminen



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Puisto.



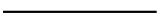
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



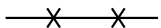
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

42054

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

KYÖSTI KALL

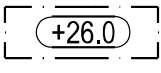
Kadun tai puiston nimi.

1500

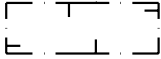
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VI

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



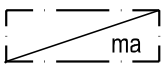
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



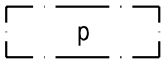
Rakennusala.



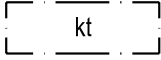
Katu.



Maanalainen tila I kerroksen tasolla, joka on tarkoitettu pääosin pysäköintiin. Rakennukseen on tehtävä hulevesiä viivyttävä viherkatto niille osille, joita ei käytetä kulkuteinä tai leikkialueina. Rakennuksen katon on pohjoisreunaltaan liityttävä saumattomasti ja portaattomasti ympäröiviin viheralueisiin.



Pysäköimispaikka.



Katos.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät asuntokohtaiset ja yhteiset varastotilat ja yhteistilat.

Rakennuksen ullakkokerrokseen saa rakentaa julkisivusta sisäänvedettyjä ilmanvaihdonkonehuoneita, sekä yhteisen saunatilan asukkaiden käyttöön. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

JULKISIVUT

Uusien asuinrakennusten julkisivujen tulee olla pääosin valkoiseksi rapattuja tiilipintoja.

PIHA-ALUEET

Rakentamatta jäävät tontinosat on istutettava ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilytettävä.

Pihat ja pihakannet tulee jäsenellä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki- ja ulko-oleskelutiloiksi. Pihojen pinnoitteissa tulee mahdollisimman suuressa määrin suosia hulevesien virtausta hidastavia rakenteita.

Korttelialueella on suositeltavaa hyödyntää uusiutuvaa energiaa. Aurinkopaneelien ja muiden vastaavien energian keräämien sijoittaminen rakennusten katoille tai julkisivuun on sallittua. Laitteet on integroitava rakennusten arkkitehtuuriin ja niiden on oltava maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukkaita.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

1pp / 30 m² asuntokerrosalaa.
Vähintään 75 % näistä paikoista tulee sijoittaa rakennuksiin.

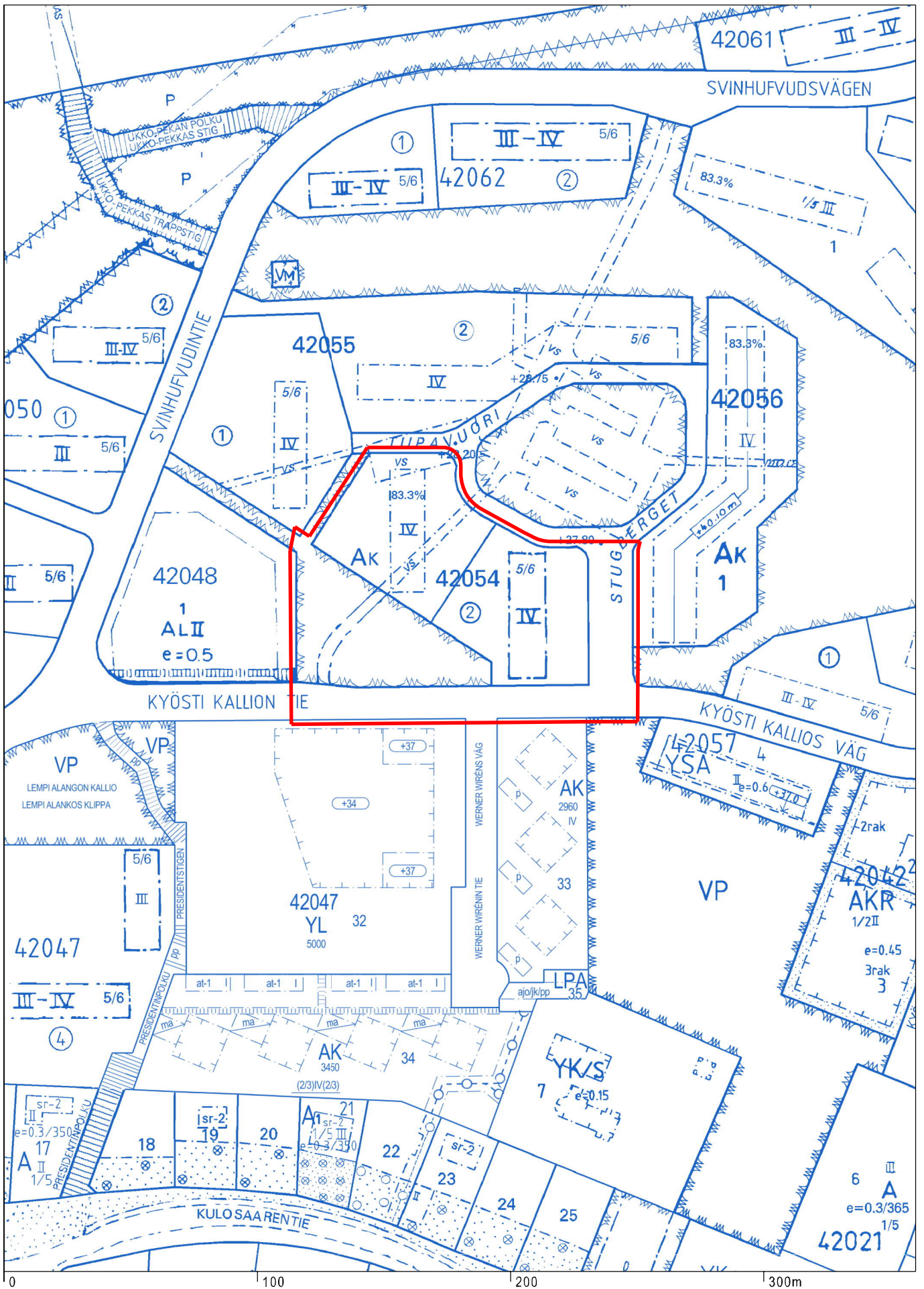
Autopaikkojen vähimmäismäärät:

1 ap / 140 km², joista yksi liikkumis-esteiselle soveltuva paikka / tontti

TONTTIJAKO

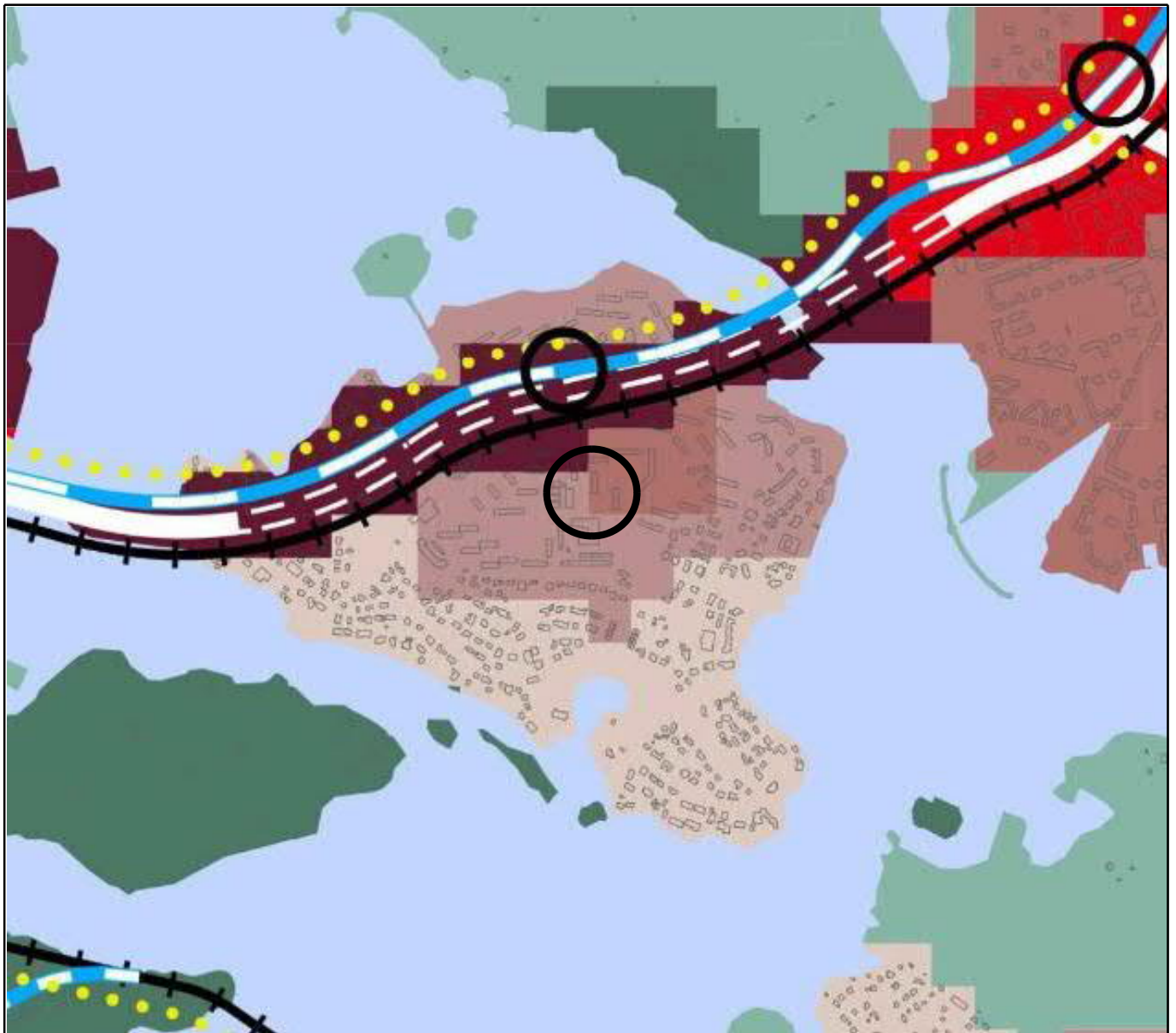
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



















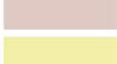




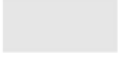









Ote ajantasa-asetmakaavasta
 Kyösti Kallion tie 2 A

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Itäinen alueyksikkö / Täydennysrakentaminen



	Liike- ja palvelukeskusta C1		Satama		Pikaraitiotie
	Kantakaupunki C2		Puolustusvoimien alue		Raideliikenteen yhteystarve
	Lähikeskusta C3		Virkistys- ja viheralue		Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
	Asuntovaltainen alue A1		Merellisen virkistys- ja matkailun alue		Kaupunkibulevardi
	Asuntovaltainen alue A2		Viheryhteys		Pääkatu
	Asuntovaltainen alue A3		Rantaraitti		Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
	Asuntovaltainen alue A4		Vesialue		Baanaverkko
	Suomenlinnan aluekokonaisuus		Rautatie asemineen		Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
	Toimitila-alue		Metro asemineen		Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.
	Yhdyskuntateknisen huollon alue		Raideliikenteen runkoyhteys		

KULOSAAREN KERROSTALOALUEEN TÄYDENNYSRAKENTAMISEN SUUNNITTELUPERIAATTEET

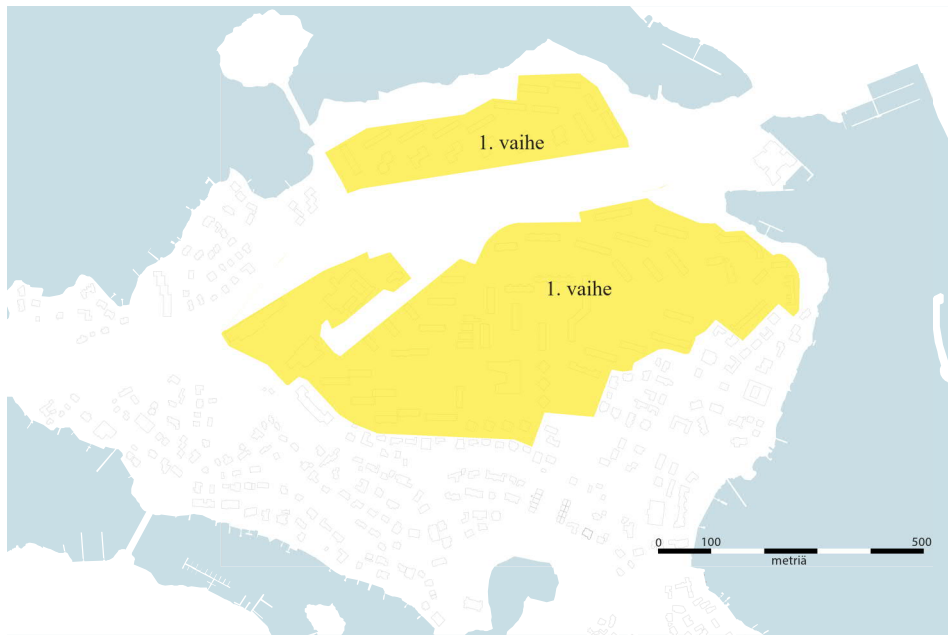
25.4.2017



Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 25.4.2017

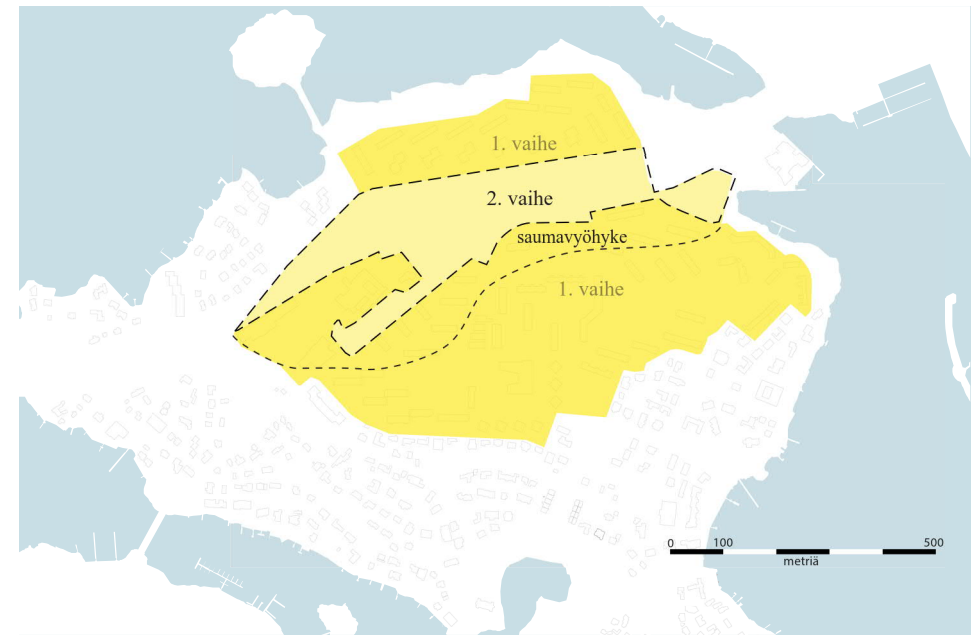
arkkitehti Laura Hietakorpi
arkkitehti Marco Di Martino
liikenneinsinööri Eeva Väistö
arkkitehti Riitta Salastie
toimistopäällikkö Anri Linden

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.

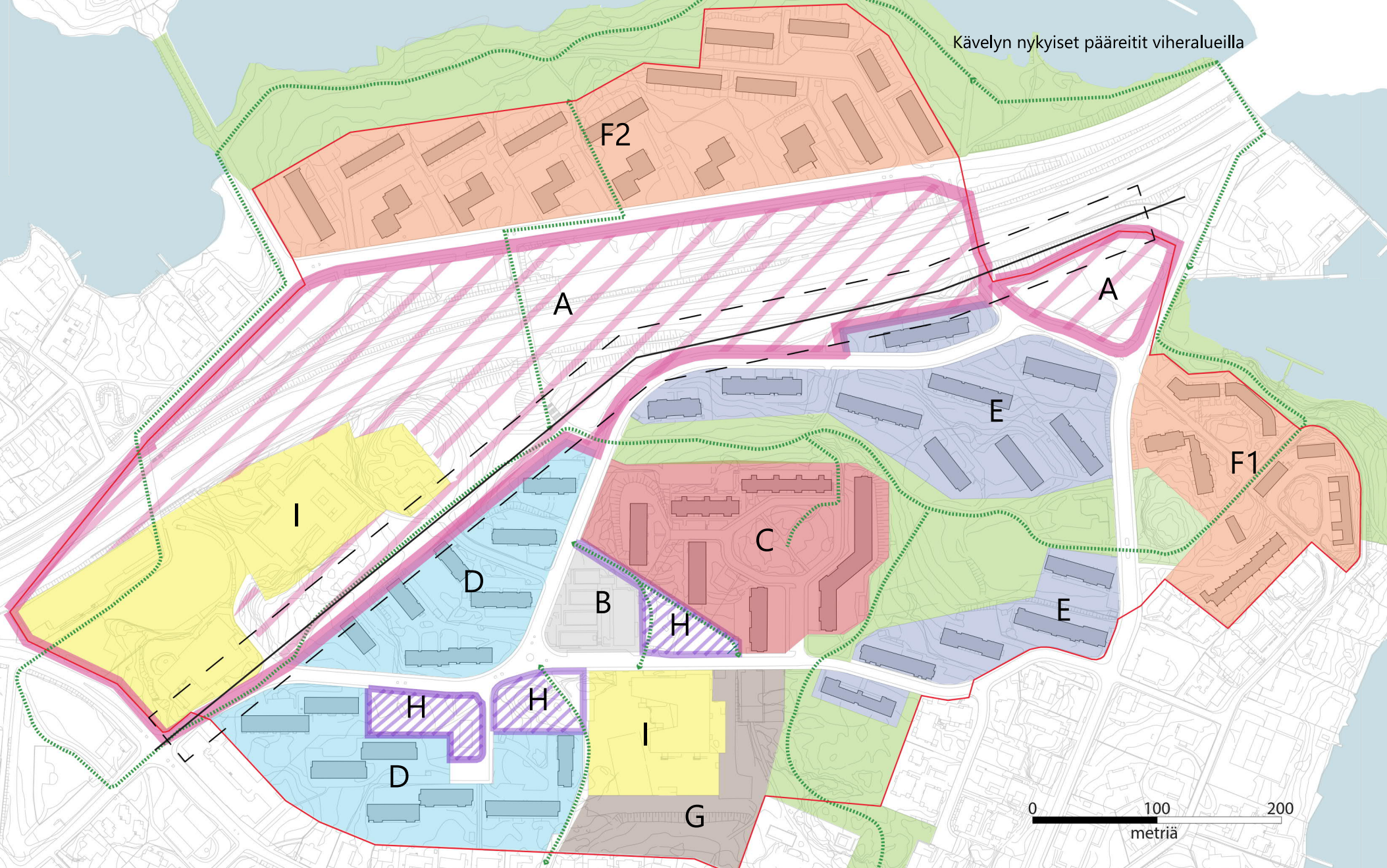
Tonttikohtauiseen täydennysrakentamiseen kannustetaan. Kaavoittamiseen ryhdytään kiinteistöjen haltijoiden tekemien hakemusten perusteella. Useammasta tontista koostuvat ryhmähankkeet ovat toivottavia. Kukin hanke ja sitä määrittelevä lähtötilanne arvioidaan erikseen.

- 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 lähtökohdian maisema-analyyseissä. 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)

Kävelyn nykyiset pääreitit viheralueilla



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 liike-tilaa 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 (Kslk 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 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.

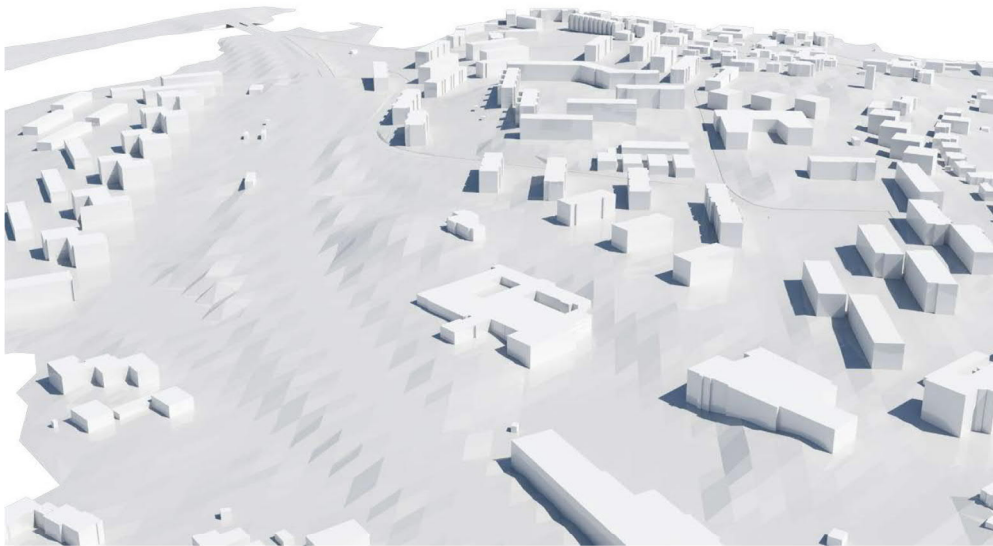
9. YHDYSKUNTATEKNIikka

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

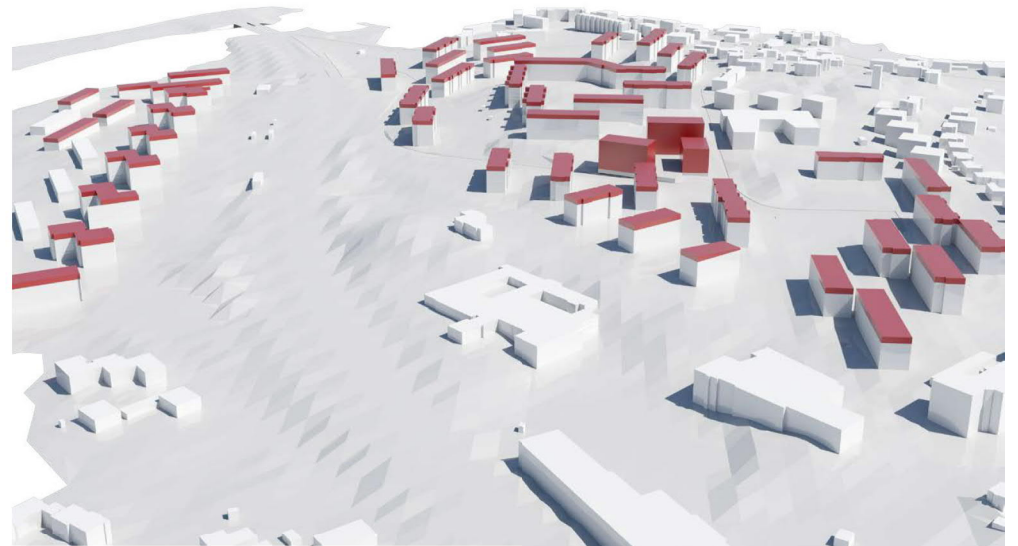
10. MAANKÄYTTÖKORVAUKSET JA RAKENTAMISEN OHJAUS

- Kulosaaren 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.

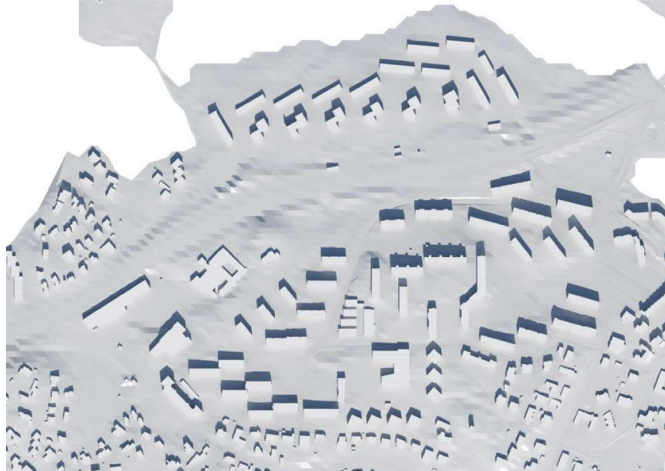
(Ostoskeskus on esitetty suunnittelutilanteen 3/2017 suunnitelman mukaisesti).

Kevätpäiväntasaus

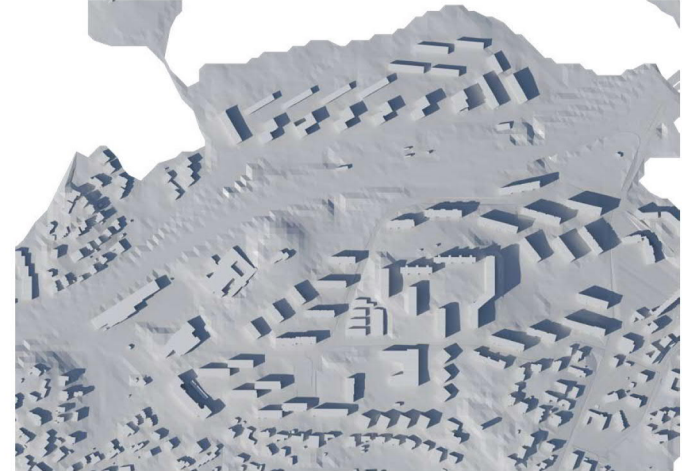
10.00



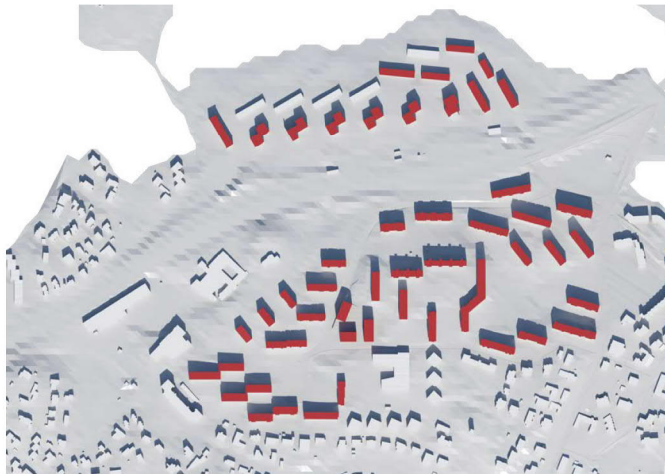
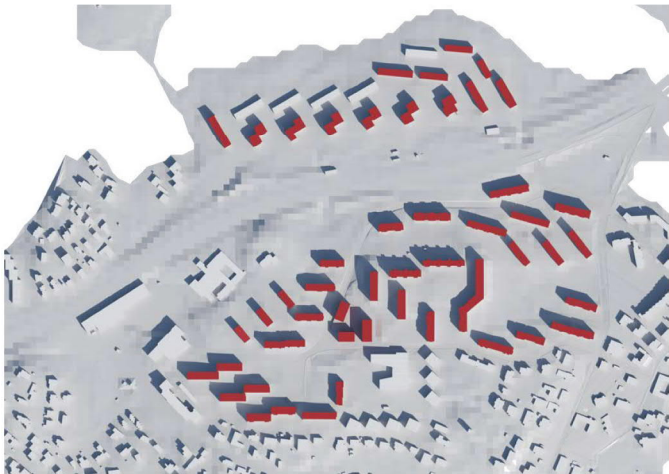
12.00



16.00

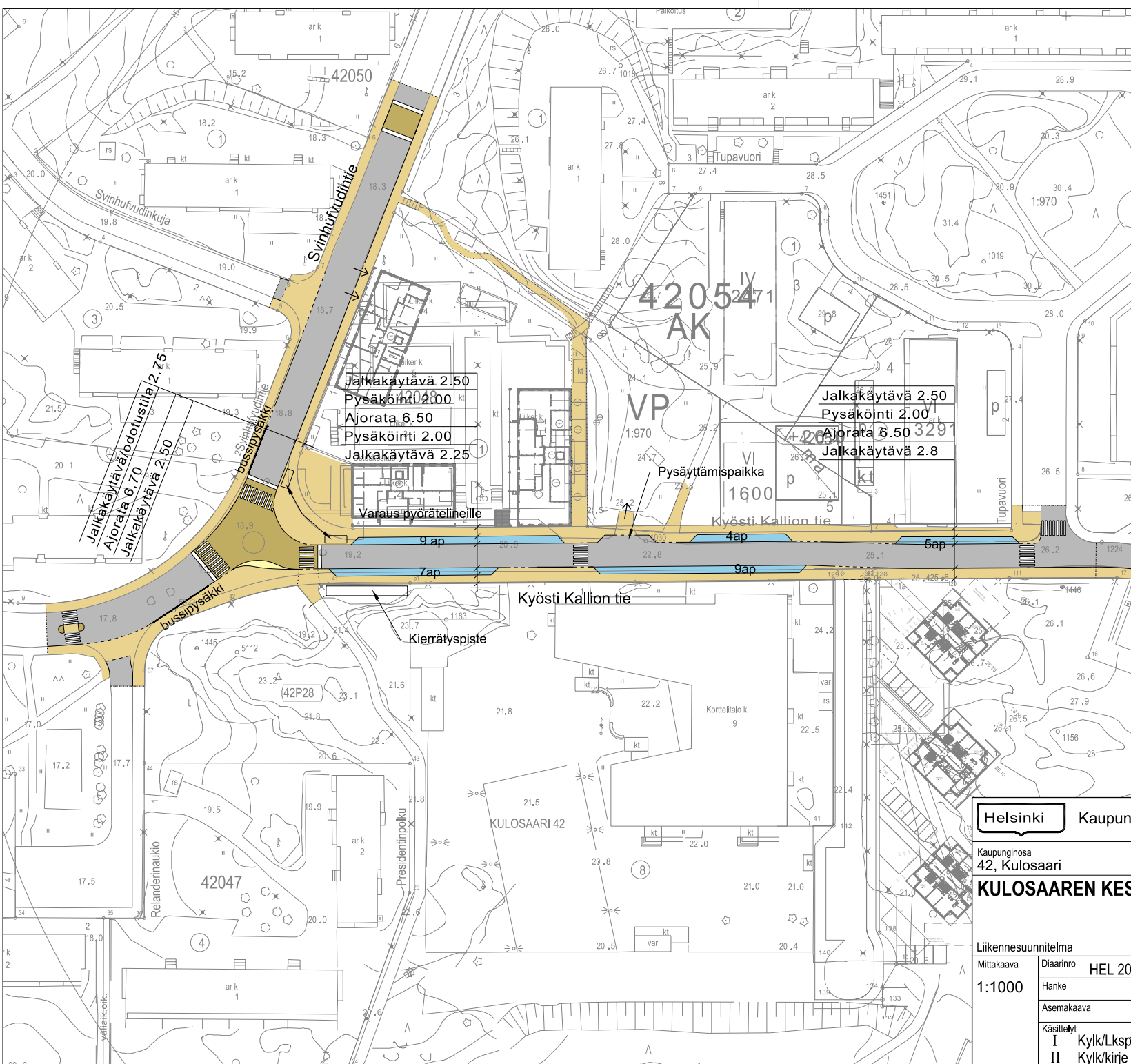


Nykytilanne



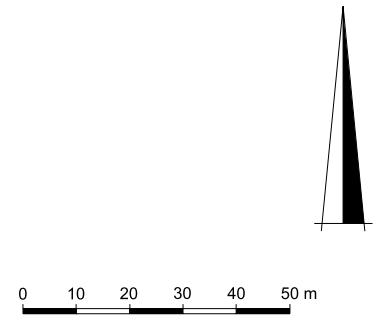
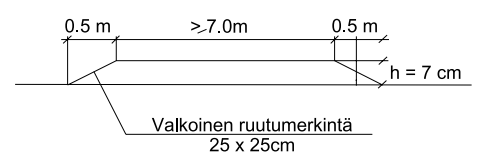
Rakennuksia korotettu yhdellä kerroksella.

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



- SELITE**
- Suunnitelma-alueen raja
 - Jalkakäytävä
 - Korotettu suojatie tai -liittymä, materiaaliero
 - Ajoina
 - Pysäköinti

KOROTETTU SUOJATIE / KOROTETTU LIITTYMÄ
POIKKILEIKKAUKSET 1:200



Helsinki Kaupunkiympäristön toimiala Liikenne- ja katusuunnittelu

Kaupunginosa 42, Kulosaari

KULOsaAREN KESKUKSEN LIIKENNESUUNNITELMA

Liikennesuunnitelma				
Mittakaava 1:1000	Diariinro HEL 2016-014146	Piirustusno 6897	Päiväys 03.10.2018	
	Hanke 5344_3		Muutettu pvm	
	Asemakaava 12544	Tasokoordinaatisto ETRS-GK25	Hyväksyjä Reetta Putkonen	
	Käsitellyt I Kylk/Lksp15.01.2019	Korkeusjärjestelmä N2000	Tarkastanut Leena Siilverberg	
	II Kylk/kirje		Laatinut Markus Ahtiainen Kati Vaaja, Sitowise	

Kyösti Kallion tie 4

Lisäkerrosrakentaminen

Kaavoituskokous
13.03.2018



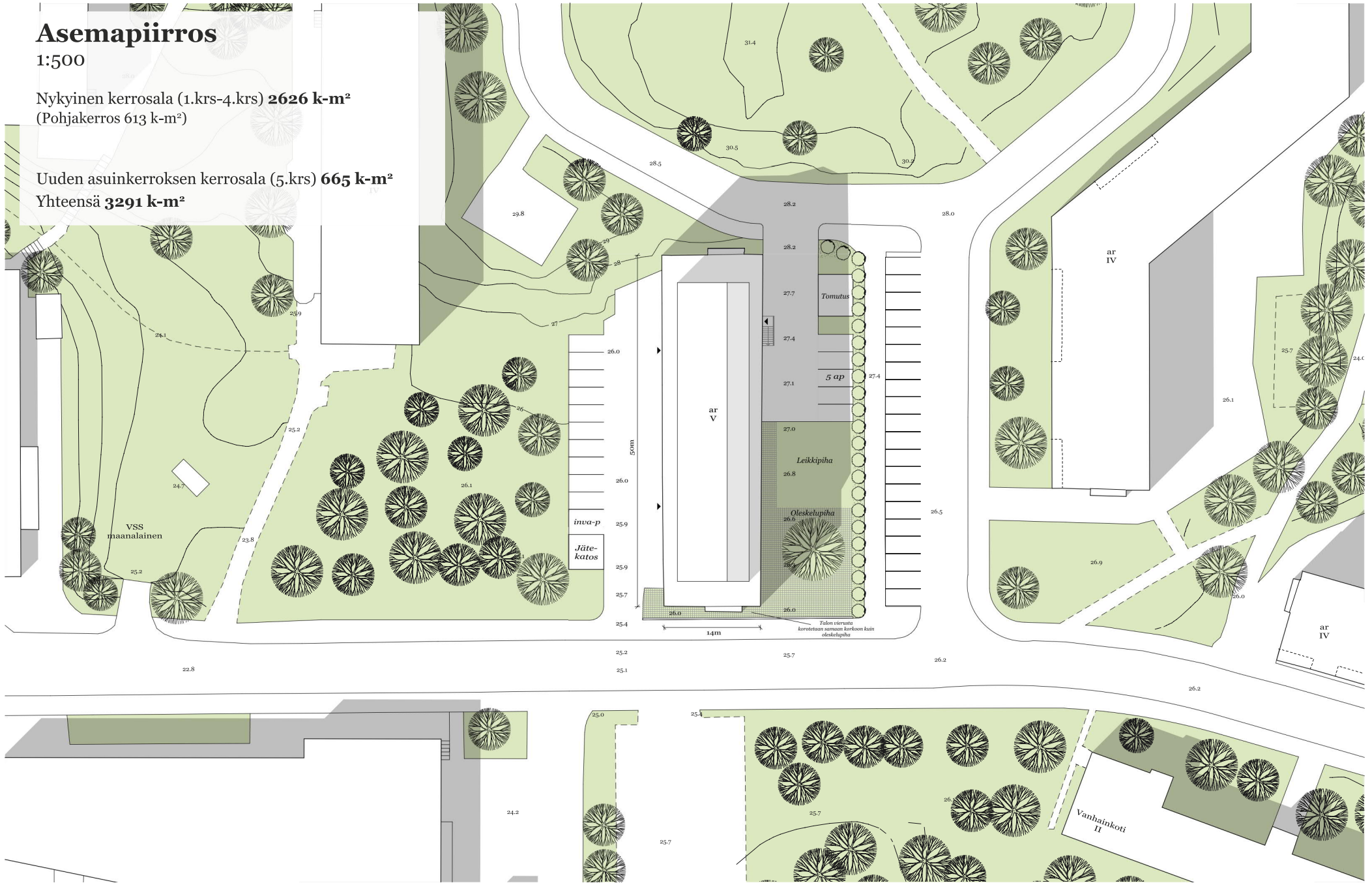
ARKKITEHDIT RUDANKO + KANKKUNEN

Asemapiirros

1:500

Nykyinen kerrosala (1.krs-4.krs) **2626 k-m²**
(Pohjakerros 613 k-m²)

Uuden asuinkerroksen kerrosala (5.krs) **665 k-m²**
Yhteensä **3291 k-m²**



Pohjakerros

1:150

Jäte-
katos

inva-p

11 ap

613 k-m²

25.4

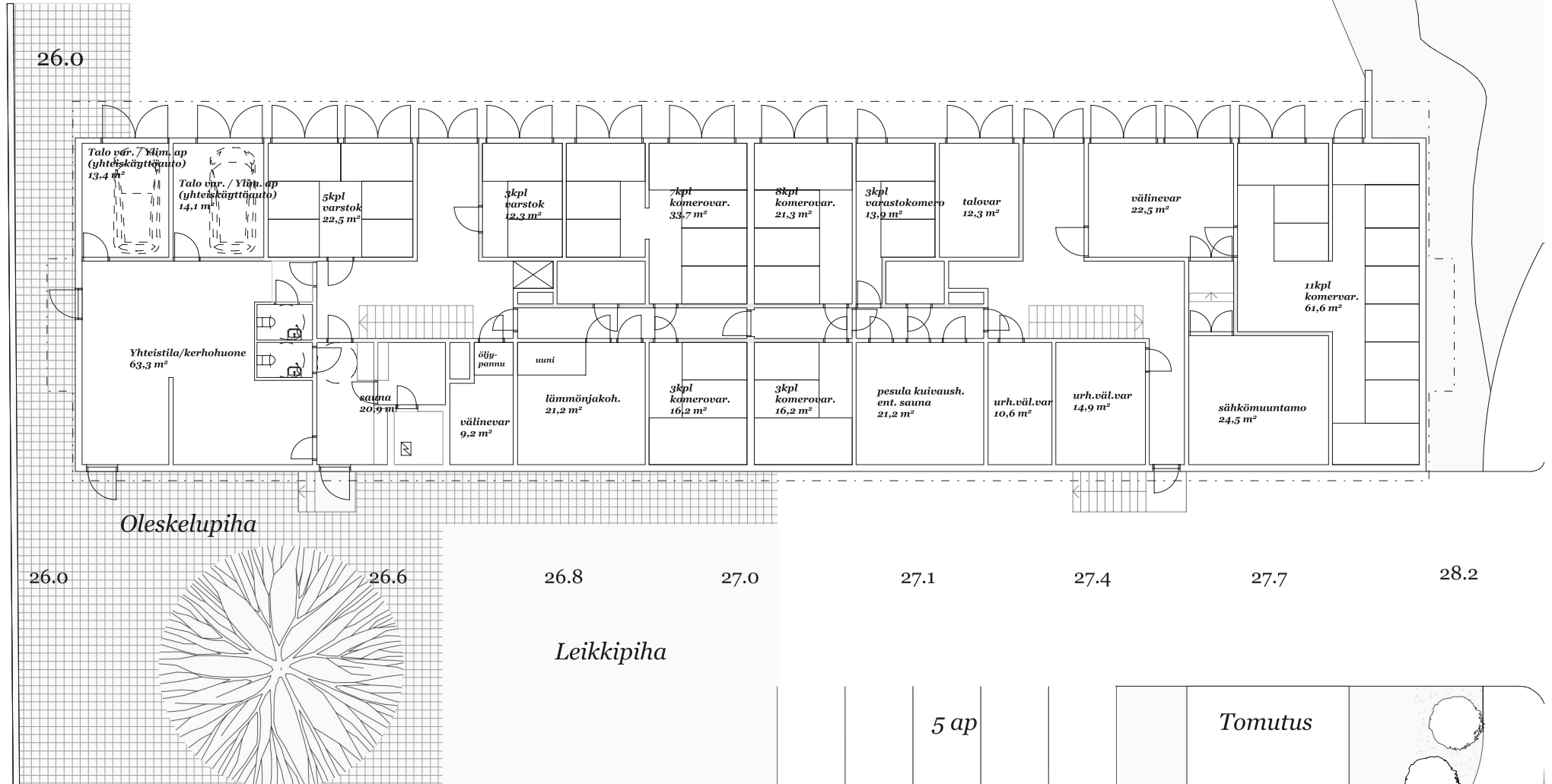
25.7

25.9

25.9

26.0

26.0

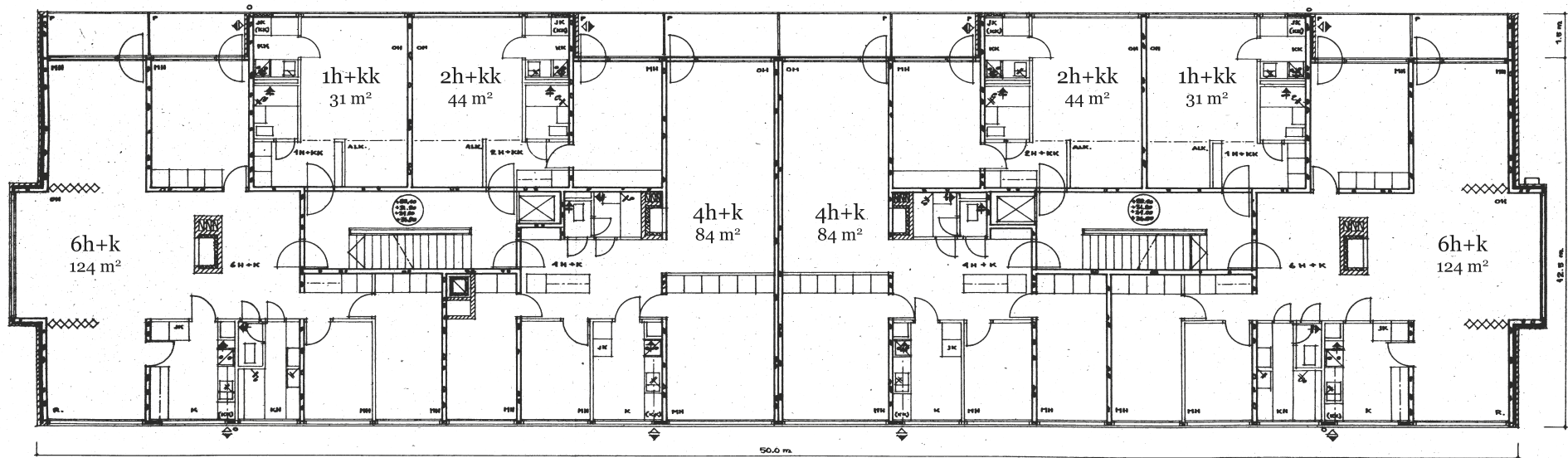


Tomutus

1.-4.krs nykyinen peruskerros

1:150

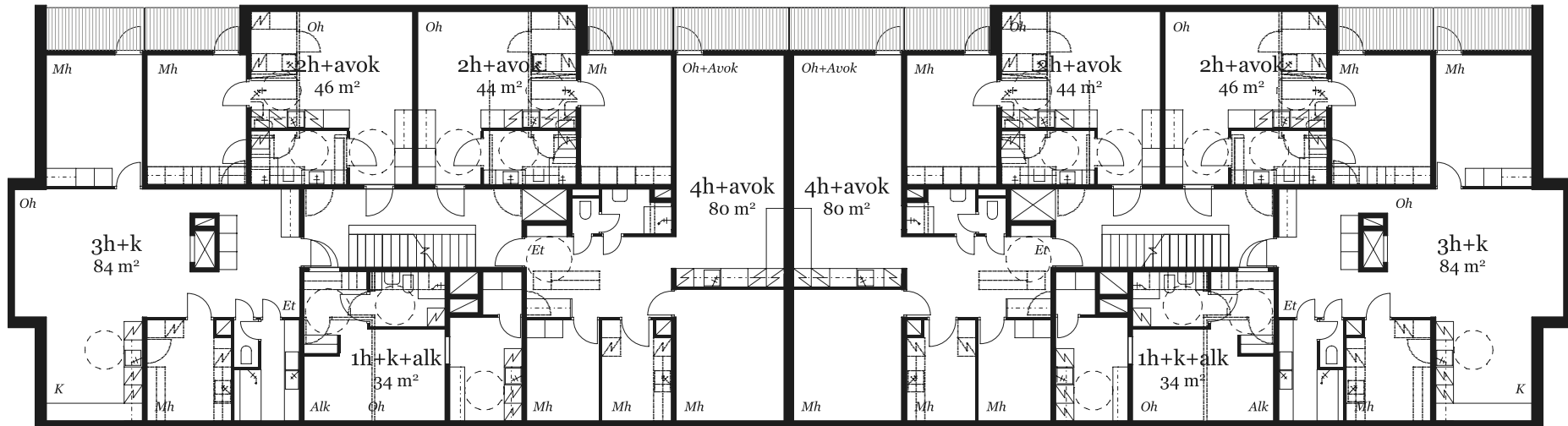
665 k-m²



1.-4.krs tyypikerros muutoksilla

1:150

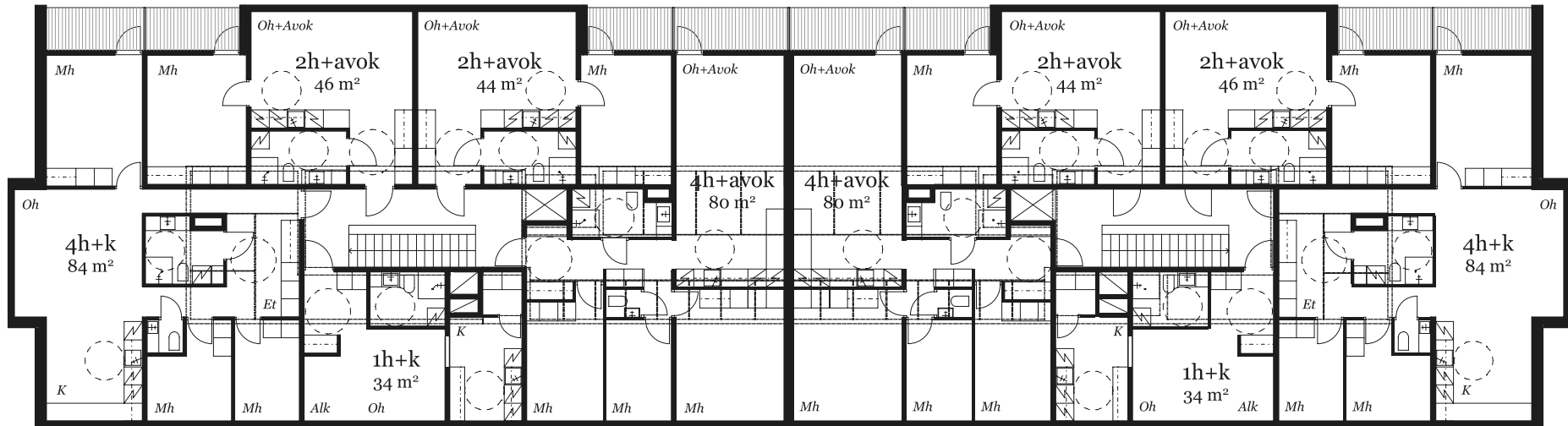
665 k-m²



5.kerros uusi asuinkerros

1:150

665 k-m²



IV-konehuone

1:150

359 b-m²



Havainnekuva
5 asuinkerrosta + IV-konehuone





