



Kulosaaren ostari

42. KAUPUNGINOSA KULOSAARI

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12452
PÄIVÄTTY 25.4.2017

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
42. kaupunginosan (Kulosaari)
korttelin 42048 tonttia 1 sekä katu- ja puistoaluetta

Kaavan nimi:
Kulosaaren ostoskeskuksen asemakaavan muutos

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto /
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 12.10.2015
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 25.4.2017
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 19.5.–19.6.2017
Kaupunkiympäristölautakunta: muutettu 3.10.2017
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Kulosaaren keskustassa, Svinhufvudintien ja Kyösti Kallion tien risteyksessä.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto / kaupunkiympäristön toimiala**Maankäyttö:** Laura Hietakorpi, arkkitehti**Liikenne:** Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, Eeva Väistö, liikenneinsinööri**Teknistaloudelliset asiat:** Peik Salonen, insinööri**Rakennussuojelu:** Riitta Salastie, arkkitehti**Vuorovaikutus:** Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija**Kaavapiirtäminen:** Erkki Evinsalo, suunnitteluavustajaRakennusvalvontavirasto / palvelut ja luvat-toimiala, rakennusvalvontapalvelut

Salla Mustonen, arkkitehti

Rakennusvirasto / kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija

Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri

Kiinteistövirasto / maaomaisuudet kehittäminen ja tontit

Ilkka Aaltonen, tonttiasiamies

Tapio Laalo, tonttiasiamies

Helsingin ympäristökeskus / palvelut ja luvat-toimiala, ympäristöpalvelut

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja

Pelastuslaitos

Kimmo Kartano, vanhempi palotarkastaja

Muut viranomaistahot

Helen Oy

Kyösti Oasmaa, kiinteistöpäällikkö

Helsingin seudun ympäristöpalvelu-kuntayhtymä

Sini Lehtonen, alueinsinööri

Helsingin seudun liikenne

Eeva Rinta

Hakijataho

Kulosaaren Ostoskeskus Oy

Hankesuunnittelu

Hilla Rudanko, arkkitehti

Tuomas Martinsaari, arkkitehti

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	6
ASEMAKAAVAN KUVAUS	7
Tavoitteet	7
Mitoitus.....	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	8
Liikenne.....	9
Palvelut	10
Esteettömyys.....	11
Maisema, näkymät, luonnonympäristö.....	11
Ekologinen kestävyys.....	11
Suojelukohteet	12
Yhdyskuntatekninen huolto	12
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	13
Ympäristöhäiriöt	13
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	13
Vaikutukset.....	14
TOTEUTUS.....	16
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	17
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	19

LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A3-koossa)
- Perspektiivikuva
- Ote maakuntakaavasta
- Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
- Ote Yleiskaava 2002:sta
- Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta (kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
- Ote voimassa olevista asemakaavoista
- Maaperäkartta
- Energiahuolto ja tietoliikenne-kartta
- Liikennesuunnitelma
- Pelastusajokaavio
- Kuvaliite nykyisestä rakentamisesta
- Viherkertoimen tulokortti

4 Viitesuunnitelma

5 Korttelikortti

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
 - Ostari. Lähiön sydän. Helsingin kaupunginmuseo, 2004.
 - Helsingin kaupungin rakennusvirasto (2015). Kulosaaren aluesuunnitelma 2016–2025. Helsingin kaupungin rakennusviraston julkaisut 2015:7.
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee Svinhufvudintie 1 tonttia sekä puisto- ja katualuetta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Kulosaaren ostoskeskuksen purkaminen ja korvaaminen katutaso liiketiloilla sekä niiden päälle sijoittuvilla kolmella 5–7-kerroksisella asuinkerrostalolla. Samalla ostoskeskuksen edustan pysäköintipaikat muutetaan suuntaispysäköinniksi, koululle tulee saattopaikka ja suojateitä korotetaan.

Tavoitteena on vahvistaa ja säilyttää kaupunginosan tärkeimmät kaupalliset palvelut ja rakentaa samalla asuntoja erinomaisten liikenneyhteyksien ääreen, lähelle metroasemaa. Uusi rakentaminen tulee sopeuttaa Kulosaaren kaupunkikuvaan. Kaavan toteuttaminen tiivistää kaupunginosan toiminnallista keskusta ja lisää korttelissa säilyvien palvelujen kysyntää.

Uutta asuntokerrosalaa on 7100 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 170. Kaavassa on liiketilaa jatkossa 1030 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi arvioitu ostoskeskus häviää ja sen tilalle rakennetaan uusia liiketiloja sekä nykytilannetta selvästi korkeampia rakennuksia. Liiketilojen määrä vähenee, mutta uusia asuntoja tulee tilalle. Kyösti Kallion tien risteykseen tulee julkinen oleskeluaukio. Lähinaapureiden näkymät muuttuvat.

Kaupunkisuunnittelulautakunnalle esiteltiin kesäkuussa 2016 asemakaavan periaate, jossa osa ostoskeskuksesta olisi peruskorjattu ja suojeltu ja osa purettu ja tilalle rakennettu asuinkerrostaloja. Lautakunta palautti asian uudelleen valmisteltavaksi niin, että koko ostoskeskuksen voi purkaa ja rakennusmassa suunnitellaan alueella hieman tuolloin suunniteltuja vaihtoehtoja matalampana. Samalla tuli selvittää mahdollisuudet käyttää rakentamiseen tontin vieressä olevaa aluetta väestösuojan läheisyydessä. Suunnitelmaa on muutettu päätöksen mukaisesti ja tontin vieressä olevalle alueelle on tullut vireille asemakaavamuutos asuinrakennuksen rakentamiseksi 6.2.2017.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaavasta aiheutuviin vaikutuksiin lähiympäristölle, uuden rakentamisen korkeuteen, uuden yleiskaavan tulkintaan ja suunnitelma-aineiston oikeellisuuteen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat nykyisen ostoskeskuksen kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin, varhaiskasvatuksen ja koulujen tilojen riittävyyteen Kulosaarella, koulun ja päiväkodin liikenteen turvallisuuteen sekä maankäyttösopimukseen.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on säilyttää Kulosaaren tärkeimmät kaupalliset palvelut elinvoimaisina sekä parantaa kaupunkikuvaa sijoittamalla liiketilat katutasoon ja tuomalla oleskeluaukio Kulosaaren keskeiseen risteykseen.

Toisaalta tärkeänä tavoitteena on kaupungin strategian mukaisesti vahvistaa Kulosaaren keskusta täydennysrakentamisella sekä toteuttaa kaupungin asuntotuotantotavoitetta metroaseman välittömässä läheisyydessä. Täydennysrakentamisen tavoitteena on vahvistaa väestöpohjaa palvelujen kysynnän parantamiseksi. Tavoitteena on myös sopeuttaa uudisrakentamisen arkkitehtuuri Kulosaaren kerrostaloalueen rakennettuun kokonaisuuteen. Lisäksi tavoitteena on alueen jalankulun yhteyksien parantaminen linjaamalla uusi yleinen raitti korttelin itäpuolelta.

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.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 8446 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 5 157 k-m², jolloin se on yhteensä 8 130 k-m². Tästä on asuinkerrosalaa on 7 100 k-m² ja liiketilaa 1 030 k-m². Asukasmäärä kasvaa noin 170 henkilöllä. Tontti pienenee nykytilanteesta, koska aukio muuttuu osaksi

katualueetta. Ostoskeskuksen tontin tehokkuus on kaavan toteutumisen myötä noin $e=1,75$.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue on Kulosaaren keskeisimpiä paikkoja. Ostoskeskus rajautuu länsipuolella Svinhufvudintiehen, eteläpuolella Kyösti Kallion tiehen sekä itä- ja pohjoispuolella puistoon. Se sijaitsee noin 300 metriä metroaseman eteläpuolella ja välittömästi Kulosaaren korttelitalon pohjoispuolella. Samassa rakennuksessa korttelitalon kanssa toimii Kulosaaren ala-asteen koulu.

Tontilla on nykyään Kulosaaren ostoskeskus. Se koostuu 1–2-kerroksisista paviljonkimaisista liiketiloista, jotka kiertyvät sisäpihan ympärille.

Ostoskeskuksen omistaja Kulosaaren Ostoskeskus Oy on ilmoittanut, että tilojen ylläpito on liian kallista suhteessa niistä saatavaan tuottoon. Kuntokartoituksessa (2014) selvisi, että rakennuksessa on paljon heikkokuntoisia ja vaurioituneita rakennusosia ja huomattava osa rakenteista ja rakennusosista on alkuperäisiä. Koko talotekniikka tulisi uusia.

Helsingin kaupunginmuseon inventoinnissa ostoskeskuksista (Ostari Lähiön sydän, Helsingin kaupunginmuseo 2004) Kulosaaren ostoskeskus on arvotettu kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaimpaan 1-luokkaan: arkkitehtuuriltaan erittäin harkittuja ja viimeistelyjä, hyvin säilyneitä ja ympäristöarvoiltaan erittäin merkittäviä ostoskeskuksia.

Svinhufvudintieltä nousevat portaat kävelyreitille, joka kulkee ostoskeskuksen pohjoispuolelta ja edelleen kohti Tupavuorta. Tällä puistoalueella on myös väestönsuojan pystykuilu. Itäpuolisella puistoalueella (Kyösti Kallion puisto) on väestönsuojan sisäänajo-tunneli pystykuiluineen.

Asuin- ja liikerakennusten korttelialue (AL)

Asuin- ja liikerakennusten kortteli koostuu yksikerroksisesta jalustaosasta ja kolmesta sen päältä nousevasta asuinkerrostalosta. Jalustaosaan, katutasokerrokseen tulee näyteikkunallista liiketilaa, jonka pääasialliset sisäänkäynnit ovat Svinhufvudintien ja Kyösti Kallion tien risteyksen aukiolla. Yksi liiketila on idempänä Kyösti Kallion tien varrella asuinrakennuksen 1. kerroksessa. Rakentaminen edellyttää nykyisen ostoskeskuksen purkamista.

Asuinkerrostaloista matalimmat, viisi- ja kuusikerroksiset, muodostavat tärkeän näkymän päätteen ja rajaavat aukiota saavuttaessa ostoskeskukselle lännestä. Niiden välistä aukeaa näkymä Tupavuorelle. Viisikerroksinen asuinrakennus rajautuu Kyösti Kallion tiehen ja kuusikerroksinen Svinhufvudintiehen. Niiden takana Kyösti Kallion tien varrella on seitsemänkerroksinen asuinkerrostalo. Asuinrakennusten pääasiallisia julkisivumateriaaleja ja vesikaton maksimikorkeutta ohjataan kaavamääräyksin.

Kahden aukiota lähimmän asuinkerrostalon esteettömät kävely-yhteydet ovat aukiolta. Tontin koillisnurkan asuinrakennukseen kuljetaan esteettömästi tontin itäreunan pelastustietä pitkin. Kaikkiin rakennuksiin pääsee pihakannen tasolta joko tontin pohjois- tai eteläpuolen portaiden kautta. Pihakansi on ohjattu istutettavaksi niiltä osin kuin sitä ei käytetä kulkuun.

Kaavamääräyksellä edellytetään, että ostoskeskuksesta on esitettävä rakennushistoriallinen dokumentointi ennen rakennusluvan hyväksymistä.

Puisto (VP)

Tontin pohjoispuolinen puistoyhteys on osa tontin itäpuolella olevaa Kyösti Kallion puistoa. Puistossa kulkee kävely-yhteys, joka alkaa portailla Svinhufvudintieltä. Kävely-yhteys jatkuu edelleen tontin itäreunaa Kyösti Kallion tielle.

Liikenne

Lähtökohdat

Kyösti Kallion tien liikennemäärä on nykyisin noin 1 300 ajon./vrk ja Svinhufvudintien liikennemäärä noin 1 600 ajon./vrk. Kyösti Kallion tiellä, ostoskeskuksen kohdalla, on poikittaispysäköintipaikkoja tällä hetkellä 24 kappaletta. Kyösti Kallion tiellä on erityisesti aamuisin koulun saattoliikenteen takia vilkas liikenne.

Lähimmät bussipysäkit ovat tällä hetkellä asemakaava-alueen itäpuolella Kyösti Kallion tiellä ja metroaseman kohdalla Svinhufvudintiellä.

Kaavaratkaisu

Liikennemäärät kasvavat asemakaavan mukaisen rakentamisen takia noin 800 matkaa/vrk. Kantakaupunkimaisten, kuten alue uudessa yleiskaavassa on, liikkumistottumusten mukaisesti tämä tuottaisi hieman yli 150 automatkaa/vrk. Kyösti Kallion tien pysäköintipaikat muutetaan liikennesuunnitelman mukaisesti suuntais-
pysäköinniksi. Jatkossa aikarajoitettuja pysäköintipaikkoja on

Kyösti Kallion tien varrella korttelitalon ja nykyisen ostoskeskuksen kohdalla yhteensä noin 35 kappaletta. Kulosaaren ala-asteen korttelitalon/koulun viereen järjestetään saattoliikennepaikka ja koulun viereen tulee korotettu suojatie. Myös Svinhufvudintien-Kyösti Kallion tien risteuksen suojatie muutetaan korotetuksi. Svinhufvudintielle, nykyisen ostoskeskuksen kohdalle järjestetään tila bussipysäkille.

Uusien asuinrakennusten pysäköintipaikat tulevat pihakannen alle kellariin. Kadun pysäköintipaikat palvelevat liikkeissä asioijia, kuten tähänkin asti. Perusteena ovat kaupan hyvin paikallinen kysyntä sekä toiminnalliset ja teknistaloudelliset syyt. Jos pysäköintipaikat sijoitettaisiin kellariin, ne olisi mahdollisesti erotettava asukaspysäköintipaikoista, jolloin tarvittaisiin toinen sisäänajo. Kadunvarsipaikat ovat paremmin saavutettavissa pistäytymisasiointia varten.

Svinhufvudintieltä ja Kyösti Kallion tieltä ei saa jatkossa ottaa ajoneuvoliittymiä muualta kuin pelastustien ja huoltotiloihin sekä autohalliin menevän yhteyden kohdalta.

Palvelut

Lähtökohdat

Kulosaaren ostoskeskuksessa on kaupungin rekisterin mukaan tällä hetkellä liiketilaa 2 973 k-m². Vuonna 2014 laaditun kuntokartoituksen mukaan ostoskeskuksessa on liiketilaa 2 238 k-m² ja varastoa noin 400 m². Ostoskeskuksen tiloissa toimii nykyään (maaliskuussa 2017) Alepa, kaksi ravintolaa, kolme kampaamoja, kukkakauppa, juhlatila ja hammaslääkäriasema. Liiketiloihin oli käytössä noin 70 % ennen R-kioskin lopettamista tammikuussa 2017.

Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee Kulosaaren ala-asteen koulu ja suomenkielinen päiväkotitoiminta. Ruotsinkielinen ala-asteen koulu ja päiväkotitoiminta ovat noin 300 metrin päässä.

Kaavaratkaisu

Ostoskeskuksen tilalle tuleva kortteli on jatkossakin Kulosaaren tärkein palvelukeskittymä. Kaavassa ohjataan liiketilojen rakentamiseen vähintään 1 030 k-m² verran. Svinhufvudintien katutaso-tilat on varattu liikerakentamiselle, lisäksi haluttaessa liike- ja toimistotiloja saa toteuttaa muuallekin tontilla. Liiketilamäärä mahdollistaa yhden keskikokoisen päivittäistavarakaupan ja 3–4 pientä tilaa muille palveluille.

Esteettömyys

Asemakaava-alueen maasto nousee Svinhufvudintieltä ja Kyösti Kallion tieltä kohti Tupavuorta. Esteettömien yhteyksien järjestämiseen kaduilta pihakannelle ja puistoon tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Maisema, näkymät, luonnonympäristö

Lähtökohdat

Asemakaava-alueella ei ole luonnontilaista aluetta. Maisemallisesti kaava-alue sijoittuu Kulosaaren korkeimman kohdan Tupavuoren eteläpuolelle. Nykyisten rakennusten korkeus nousee kohti Tupavuoren lakea mentäessä.

Kaavaratkaisu

Asuinrakennusten maksimikorkeuksia ohjataan kaavamääräyksellä. Pyrkimyksenä on, että ne eivät nouse yli Tupavuoren korkeimpien rakennusten ja tai erotu suurmaisemassa. Asuinrakennukset on sijoitettu siten, että niiden välistä aukeaa näkymä Tupavuorelle. Rakennuksia on suunnittelun aikana siirretty niin, että varjostus ja haitat lähikerrostalojen näkymille on minimoitu.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Lisärakentaminen sijoittuu jalankulkuetäisyydelle metroasemasta ja runkoliikenteen pysäkeistä.

Kaavaratkaisu

Kaavamääräyksellä edellytetään jatkosuunnittelussa tutkittavaksi Helsingin käyttämää viherkerroinmenetelmää. Kaikki tarpeeksi loivat katot tulee ensisijaisesti toteuttaa viherkattoina tai terasseina. Kaavassa suositellaan uusiutuvan energian keräämien sijoittamista rakennuksiin.

Viherkerroin on suhdeluku tontin painotetun viherpinta-alan ja tontin kokonaispinta-alan välillä. Painotettu viherpinta-ala koostuu erilaisten viherkerroinelementtien (esim. nurmi, viherkatto, istutettava puu) yhteenlasketuista painotetuista pinta-aloista. Laskennassa käytettävät elementtien painotukset on määritelty ekologisuuden, toiminnallisuuden, maisema-arvon ja kunnossapidon näkökulmasta, huomioiden kaupungin maankäytön asiantuntijoiden näkemykset.

Viherkerroin-tuloskortti on selostuksen liitteenä. Laskennassa on huomioitu viitesuunnitelman mukaiset viherkerroinelementit, jotka ovat kaavamerkinnöin ja -määräyksiin edellytetty toteutettaviksi. Laskenta osoittaa, että vihertehokkuuden minimitaso saavutetaan jo kaavan yleispiirteisillä tiedoilla.

Suojelukohde

Lähtökohdat

Helsingin kaupunginmuseon inventoinnissa ostoskeskuksista (Ostari: lähiön sydän, Helsingin kaupunginmuseo 2004) Kulosaaren ostoskeskus on arvotettu kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaimpaan 1-luokkaan: arkkitehtuuriltaan erittäin harkittuja ja viimeistelyä, hyvin säilyneitä ja ympäristöarvoiltaan erittäin merkittäviä ostoskeskuksia. Ostoskeskus on valmistunut vuonna 1960 eli samaan aikaan kuin Kulosaaren kerrostaloalue on rakennut alkuperäisen professori Olli Kivisen vuoden 1959 suunnitelman mukaisesti. Ostoskeskuksen perusratkaisu on säilynyt suurelta osin alkuperäisessä asussaan. Erityisen hyvin on säilynyt Svinhufvudintien puoleinen porrastettu julkisivu. Rinnetontista johtuva terassoitu rakennusratkaisu on muista Helsingin ostoskeskuksista poikkeava.

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön läheisyyteen. Läheinen Kulosaaren huvilakalunki kuuluu Museoviraston RKY 2009-kohdeluetteloon.

Kaavaratkaisu

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen 21.6.2016 mukaisesti kaavaratkaisu on sellainen, että koko ostoskeskus puretaan. Suunnittelun aiemmassa vaiheessa tavoitteena oli osittain peruskorjata ja suojella sekä osittain purkaa vanha ostoskeskus. Suunnitelma kuitenkin osoittautui toteuttamiskelvottomaksi ja hakija ei enää loppuvaiheessa tukenut sitä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Sähkönjakelua varten tulee rakennukseen varata 12 m² suuruinen tila Helen Sähköverkko Oy:n jakelumuuntamo varten. Tarvittaessa maanalaisten tilojen jäte- ja kuivatusvedet tulee johtaa kiinteistökohtaisella pumppaamolle yleiseen viemäriverkostoon.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kulosaaren ostoskeskuksen tontti on kallioista kitkamaa-aluetta. Tontti on kauttaaltaan rakennettua aluetta, jonka pinnalla on vaihtelevan paksuinen kerros täyttöä ja vanhan ostoskeskuksen pihan rakennekerrokset. Tontin maanpinta vaihtelee tasovälillä noin +18,6...+ 22,0.

Kaavaratkaisu

Korttelin alueelta ei ole käytettävissä vanhoja pohjatutkimuksia. Korttelin lähialueella tehtyjen pohjatutkimusten, avokalliohavaintojen ja vanhan ostoskeskuksen rakennussuunnitelmien perusteella alueelle sijoittuvat uudet 5–7-kerroksiset asuin- ja toimistorakennukset voidaan perustaa pääosin maan tai kallionvaraisesti. Kalliopinta on lähellä maanpintaa erityisesti korttelin pohjois- ja itäosissa. Tontin pohjois- ja itäosien sekä kellarirakentaminen edellyttää todennäköisesti louhintaa. Tontin aikaisemman rakentamisen yhteydessä pohjavedenpinta on havaittu korkeustasolla +17,0. Olemassa olevan tiedon mukaan ei ole syytä epäillä maaperän pilaantuneisuutta. Asemakaavassa on määräys tunnelien läheisyydessä rakentamisesta.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Liikennemäärät Svinhufvudintiellä ja 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 koillispuolella sijaitsee väestönsuoja. Sen lähin tunnelin suuaukko sijaitsee Kyösti Kallion tien pohjoispuolella ole-

valla puistoalueella. Tunnelin pystykuilu on Kyösti Kallion puistossa. Toisen tunnelin pystykuilu on asemakaava-alueella, tontin pohjoispuolisella puistokäytävällä.

Kaavaratkaisu

Asemakaavassa edellytetään, että väestönsuojan tunnelit ja pystykuilut on otettava huomioon rakentaessa riittävin varoetäisyyksin.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

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

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kyösti Kallion tien ja Svinhufvudintien liikennesuunnitelman mukaisten liikennejärjestelyiden muutoksista aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa arviolta 300 000 euroa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

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

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Tontti on jo nykyään laajalti rakennettu, joten vaikutukset luontoon ovat vähäisiä. Kellaria varten kalliota joudutaan louhimaan jonkin verran tontin pohjois- ja itäosasta. Samalla joitakin puita kaadetaan tontin rajan tuntumasta.

Tupavuori on Kulosaaren korkein kohta. Suurmaisemassa uudisrakennusten korkeus asettuu Tupavuoren rakennusten korkeuteen, joten maisema ei merkittävästi muutu. Uudisrakentaminen ei sijaitse välittömästi Kulosaaren tärkeimpien maisemallisten kokonaisuuksien, kuten Kluuvin akselin tai Kulosaaren kirkon vieressä.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Liikennesuunnitelmassa esitetään erityisesti kävelijöiden turvallisuutta ja liikenteen sujuvuutta parantavia muutoksia. Kävelyreitti metrolta ala-asteen koululle/korttelitalolle selkeytyy, kun ostoskeskuksen pohjoispuolinen kävely-yhteys parannetaan. Tontin itäpuolelle tulee kävely-yhteys, jota pitkin pääsee suoraan koululle.

Myös asemakaavassa on määrätty toimenpiteitä jalankulun sujuvuudelle ja turvallisuudelle kadulta uusiin rakennuksiin.

Kyösti Kallion tien pysäköinti muutetaan suuntaispysäköinniksi, jolloin autojen ei enää tarvitse lähtiessään peruuttaa ajoradalle. Koulun eteen tehdään korotettu suojatie. Kyösti Kallion tien- Svinhufvudintien risteys muutetaan tiiviimmäksi ja jalankulkijoiden tila jalkakäytävillä kasvaa. Myös tämä risteys on korotettu. Koulun eteen tulee saattopaikkoja, jolloin ruuhkaisuus vähenee.

Ostoskeskuksen saavutettavuus julkisella liikenteellä paranee, kun Svinhufvudintielle tulee uusi bussipysäkki.

Asemakaavan mukaisen asuinrakentamisen myötä liikennemäärät kasvavat asemakaavan mukaisen rakentamisen takia vajaa 800 matkaa/vrk. Kantakaupunkimaisten, kuten alue uudessa yleiskaavassa on, liikkumistottumusten mukaisesti tämä tuottaisi hieman yli 150 automatkaa/vrk. Uusien rakennusten huolto- ja pysäköintiajajoyhteys on Svinhufvudintiellä tontin pohjoisosassa.

Lempi Alangon puistoon on asemakaavamuutoksen mukaisesti mahdollista rakentaa lähialueen kierrätysmateriaalin keräystä varten kierrätyspiste. Kierrätyspisteelle järjestetään tarvittavat huoltojärjestelyt Kyösti Kallion tieltä.

Asemakaavan toteuttaminen vahvistaa olemassa olevan teknisen huollon verkoston käyttöä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaava merkitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi luokitellun ostoskeskusrakennuksen purkamista. Vanhan ostoskeskuksen keskeinen julkinen tila on liikepaviljonkien keskellä. Suuri osa liikekeistä avautuu sisäpihalle ja samalla kerrosta alempi Svinhufvudintien katutila jää jäsentymättömäksi ja väljäksi. Uudisrakentamisen keskeinen ajatus on avata liiketilat Svinhufvudintielle ja Kyösti Kallion tielle sekä erityisesti niiden risteyksessä olevalle aukiolle. Katutila tiivistyy, kun rakentaminen tulee lähemmäs tontin rajaa. Kaupunkikuva katujen varsilla elävöityy, kun näyteikkunalliset liiketilat tulevat kiinni katuun. Keskeinen reitti ja yhteyksien solmu kohta metroasemalta Kulosaaren korttelitalolle/ala-asteen koululle muuttuu urbaanimmaksi ja korostuu.

Uudisrakentaminen on pyritty sovittamaan hyvin Kulosaaren kerrostaloalueen kaupunkikuvaan ja professori Olli Kivisen suunnitelmaan alkuperäisen Kulosaaren kokonaisuuteen. Yksi-kaksikerroksisen ostoskeskuksen tilalle rakennetaan yksikerroksinen liikerakennus, jonka päälle tulee kolme asuinkerrostaloa. Näistä korkeimman, 7-kerroksisen talon katon korkeusasema noudattelee

kerroksen tarkkuudella lähimpien Tupavuoren nykyisten asuinrakennusten korkeutta. Rakennukset muuttavat lähinaapureiden ikkuna- ja parvekenäkymiä.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Tehokas rakentaminen metroaseman välittömässä läheisyydessä vähentää autoriippuvuutta. Helsingin viherkertoimen käyttö korttelialueiden vihertehokkuuden mittarina edistää ilmastotietoisten suunnitteluratkaisujen kehittämistä. Viherkattojen edellyttäminen parantaa hulevesien viivyttämisen edellytyksiä ja pienilmaston hallintaa. Kaavamääräyksissä kannustetaan uusiutuvan energian hyödyntämiseen, mikä on askel kohti hiilineutraalin kaupungin tavoitetta.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin, terveyteen ja turvallisuuteen

Asuntotarjonta alueella kasvaa, mikä ylläpitää kaupunginosan elinvoimaa ja kaupallisten ja julkisten palvelujen säilymistä ja kehittämistä.

Uudet rakennukset muuttavat lähinaapureiden näkymiä ja varjostavat jonkin verran. Suunnittelun aikana on laadittu varjostusanalyysyjä, joiden mukaan varjostus on kohtuullista ja kohdistuu lähirakennuksiin parin tunnin ajan kevät- ja syysaikaan. Svinhufvudintien ja Kyösti Kallion tien kulman aukiosta on mahdollista muodostua asukkaiden sosiaalisia kontakteja edistävä kohtaamispaikka.

Vaikutukset elinkeinoihin ja yrityksiin

Asemakaavan muutos vähentää alueelta yritystoimintaa varten kaavoitettua kerrosalaa. Merkittävä osa ostoskeskuksen liiketilasta on kuitenkin ollut viime vuosina tyhjillään. Alueen ulkoisen ilmeen kohentaminen uudisrakentamisella sekä paremmin nykyaikaiseen kauppa- ja liiketoimintaan soveltuva tila kohentaa kaupunkikuvaa. Pyrkimyksenä on positiivinen vaikutus yritystoimintaan.

Kaava mahdollistaa kaavassa määrätyn maantasokerroksen liiketilan lisäksi pienliiketoiminnan tilojen sijoittamisen muihin kerroksiin.

TOTEUTUS

Rakentamiskelpoiseksi saattaminen

Tontin rakentamiskelpoiseksi saattaminen vaatii olemassa olevien rakennusten purkamista.

Korttelikortit

Alueelle on laadittu toteuttamista ohjaava korttelikortti, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisua koskee kaksi erityistavoitetta:

- riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueiden käytössä varmistettava tonttimaan riittävyys
- alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle.

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa Asemakaavan kuvaus.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajama-alueita, joka kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on lähellä Kulosaaren huvilakaupunkia, joka on kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue (RKY 2009).

Yleiskaava

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa (tullut kokonaisuudessaan voimaan 19.1.2007 lukuun ottamatta Malmin lentokenttäaluetta) alue on kerrostalovaltaista asuinalueita, jota kehitetään asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen sekä virkistyksen käyttöön ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue sijaitsee enimmäkseen asuntovaltaiseksi alueeksi A3 merkityllä alueella ja pieneltä osin kantakaupungiksi C2 merkityllä alueella. Kantakaupunki C2 on keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten

palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikunta- palvelujen 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. 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.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on kallioresurssia, joka soveltuu maanalaisten tilojen rakentamiseen. Ostoskeskuk- sen tontin vieressä on nykyisin rakennettuja maanalaisia tiloja eli väestönsuoja tunneleineen. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maan- alaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 4450 (vahvistettu 17.1.1959) ja asemakaava 4868 (vahvistettu 17.1.1961). Kaa- voissa alue on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi, puisto- ja katualueeksi. Liikerakennusten tontilla suurin sallittu kerrosluku on II ja tonttitehokkuusluku on $e=0,5$.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekis- teriin.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa, katu- ja puistoalue kaupungin omistuksessa.



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 2015 tontin omistajan hakemuksesta.

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
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- opetusvirasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- sosiaali- ja terveystieteiden virasto
- varhaiskasvatusvirasto
- ympäristökeskus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston ensimmäinen 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 viraston verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutisissa..

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 26.10.–16.11.2015 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- kaupungintalon ilmoitustaululla, Pohjoisesplanadi 11–13
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin Kulosaaren ala-asteen salissa 2.11.2015.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymän kannanotto kohdistui kävely- ja pyöräily-yhteyksien turvaamiseen. Ostoskeskuksen yhteyteen tulee varata riittävät pyöräpysäköintitilat. Bussipysäkin perustamista ostoskeskukselle tulee harkita. Alueen liikennejärjestelyt tulee suunnitella siten, että ne eivät heikennä bussiliikenteen sujuvuutta. Ostoskeskuksen pysäköinnin tulee jatkossakin tapahtua tontilla.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymän kannanotto kohdistui olemassa olevien vesihuoltolinjojen ja yhteiskäyttötunnelin huomioon ottamiseen.

Helsingin kaupunginmuseon kannanotto kohdistui ostoskeskuksen rakennuksen arvoihin. Kokonaan purkava vaihtoehto ei ole suojelutavoitteiden mukainen, vaan pyrkimyksenä tulisi olla ostoskeskuksen kunnostaminen ja ennallaan säilyttäminen. Kaupunginmuseo pitää mahdollisena kompromissivaihtoehtoa 1, mutta esitettyjä (7–11, 8–12) kerroskorkeuksia tulee mataloittaa. Paikalle ei

saa syntyä siihen vierasta ylikorkeaa rakennusta, vaan olemassa olevaa rakennettua ympäristöä kunnioittava ratkaisu.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen kannanotto kohdistui Kulosaaren korttelitalon ja koulun liikkumisjärjestelyihin. Jalankulun ja pyöräliikenteen turvallisuus tulee huomioida erityisesti korttelitaloon kulkevien lasten ja perheiden kannalta. Korttelin 42048/1 ajoneuvo- ja huoltoliikenneyhteydet tulee sijoittaa Svinhufvudintielle. Korttelitalon saattoliikenteen sujuvuutta tulisi parantaa liikennejärjestelyin.

Rakennusvirasto toteaa kannanotossaan, että Kyösti Kallion tiellä on rakennusvirastossa katusuunnittelu käynnissä. Kaavamuuosalueen pelastautuminen tulee järjestää joko kadun tai tontin kautta.

Ympäristökeskuksen kannanotto kohdistuu energia- ja meluasioihin. Vuoden 2021 alusta tulee voimaan EU-direktiivi, joka edellyttää kaikkien uusien rakennusten olevan lähes nollaenergiataloja, joten asemakaavan tulisi luoda edellytykset toteuttaa rakentaminen tulevien vaatimusten mukaisesti. Tulisi sallia uusiutuvaan energiantuotantoon tarvittavien rakenteiden toteuttaminen. Suunnittelualueelle aiheutuu melutilanne tulee selvittää ja huomioida asemakaavassa.

Kiinteistöviraston tonttiosasto toteaa kannanotossaan, että on tutkittava vanhan ostoskeskuksen purkamista kokonaan, jolloin turvattaisiin paremmat kaupalliset palvelut Kulosaareissa.

Varhaiskasvatusviraston kannanotto kohdistui varhaiskasvatuspalvelujen tarpeisiin.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat otettiin huomioon kaavatyössä siten, että suunnittelua jatkettiin vaihtoehdon 1 pohjalta eli ostoskeskus säilytetään ja peruskorjataan osittain ja puretaan osittain. Uudisrakennusten arkkitehtuuria pyrittiin sopeuttamaan paremmin ympäristöönsä mataloittamalla niitä vaihtoehdosta 1 niin, etteivät ne nouse Tupavuoren korkeimpien rakennusten tasosta korkeammalle. Kyösti Kallion tielle on tehty liikennesuunnitelmaluonnos, jossa Kulosaaren ala-asteelle järjestetään paremmat saattoliikennepaikat ja ostoskeskuksen lähelle tulee bussipysäkki.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 11 kpl sekä yksi adressi, jossa oli 16.11.2015 mennessä 226 allekirjoittajaa. Näiden lisäksi mielipiteitä esitettiin verkossa Kerrokantasi-keskustelussa, joka oli auki nähtävilläoloajan. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat erityisesti ostoskeskuksen ja Kulosaaren rakennetun ympäristön arvoihin sekä mahdollisen uudisrakentamisen korkeuteen ja sen vaikutuksiin maisemaan ja näkymiin. Lisäksi tuli mielipiteitä koskien vaihtoehtoisia suunnitelmia, ostoskeskuksen palveluita, kaavoitusprosessia ja suunnitelma-aineistoa sekä pysäköintiä ja saattoliikennettä.

Mielipiteet otettiin huomioon kaavatyössä siten, että valmisteluaineiston vaihtoehtoista valittiin jatkosuunnittelun pohjaksi vaihtoehto 1, jossa säilytettiin omaleimaisin Svinhufvudintien puoleinen osa rakennusta. Rakennusten maksimikorkeudeksi määriteltiin noin 8 kerrosta, jolloin uudisrakennus ei nouse maamerkiksi suurmaisemassa. Lisäksi laadittiin Kulosaaren kerrostaloalueen laajemmat suunnitteluperiaatteet. Kyösti Kallion tielle on tehty liikennesuunnitelmaluonnos, jossa Kulosaaren ala-asteelle järjestetään paremmat saattoliikennepaikat.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Kulosaaren ostoskeskuksen asemakaava periaate oli kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltävänä 7.6.2016, 15.6.2016 ja 21.6.2016. Periaatteen tavoitteena oli purkaa nykyinen Alepan rakennus ja pohjoisin paviljonki ja mahdollistaa uudisrakennusten rakentaminen niiden kohdalle. Samalla Svinhufvudintien puoleisia paviljonkeja olisi lyhennetty. Säilyvät, arkkitehtonisesti omaleimaisimmat osat ostoskeskuksesta oli tarkoitus peruskorjata ja merkitä asemakaavaan suojelumerkinnöin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti Kulosaaren ostoskeskuksen periaatteen uudelleen valmisteluun 21.6.2016 siten, että vanhan ostoskeskuksen voi kokonaan purkaa ja suunniteltu rakennusmassa suunnitellaan alueella hieman nyt suunniteltuja vaihtoehtoja matalampana. Samalla selvitetään mahdollisuudet käyttää rakentamiseen tontin vieressä olevaa aluetta väestösuojan läheisyydessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston toinen nähtävilläolo

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto oli nähtävillä 31.10.–18.11.2016 seuraavissa paikoissa:

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

Luonnosaineistoa koskeva asukastilaisuus pidettiin Kulosaaren ala-asteen salissa 8.11.2016 klo 18–20.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymän (HSL) kannanotto kohdistui bussiliikenteen sujuvuuteen, kävely- ja pyöräily-yhteyksiin. Ostoskeskuksen asiakaspysäköintipaikkojen sijoittaminen Kyösti Kallion tielle on perusteltua. Suojateiden korotus tulee rakentaa vähintään 10 metrin pituisena. Kiinteistön Svinhufvudintie 2 tontti liittymä sijaitsee osittain Svinhufvudintien eteläsuunnan bussipysäkillä. Jatkosuunnittelussa on turvattava bussiliikenteen sujuvuus ja matkustajien turvallisuus tonttiliikenteestä huolimatta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymän (HSY) kannanotto kohdistui vesihuoltolinjojen ja johtosiirtojen huomioimiseen.

Kaupunginmuseon kannanotto kohdistui rakennetun ympäristön arvojen menettämiseen. Ostoskeskuksen kokonaan purkava vaihtoehto ei ole kaupunginmuseon suojelutavoitteiden mukainen, koska se merkitsisi merkittäviä rakennetun ympäristön arvojen menettämistä. Kaupunginmuseon mukaan asemakaava, joka perustuu ostoskeskuksen purkamiseen, ei täytä MRL:n 54§ edellytystä rakennetun ympäristön vaalimisesta.

Helen Oy:n kannanotto kohdistui kaukolämpöjohdon huomioimiseen.

Ympäristökeskuksen kannanotto kohdistui uusiutuvaan energiantuotantoon ja ilmastonmuutoksen huomioimiseen. Kaavamääräyksissä tulisi huomioida uusiutuvan energiantuotannon hyödyntäminen sekä vuonna 2021 voimaan tuleva EU-direktiivi, joka edellyttää kaikkien uusien rakennusten olevan lähes nollaenergiataloja. Asemakaavassa pitäisi pyrkiä huomioimaan myös ilmastonmuutokseen sopeutumiseen liittyvät toimenpiteet, kuten viherkertoimen käyttö.

Kiinteistöviraston geoteknisen osaston kohdistui väestönsuojan huomioimiseen. Tontin koillispuolella on kallioväestönsuoja, johon liittyvä pystykuilu rakenteineen sijaitsee noin 3 m etäisyydellä korttelin pohjoisrajasta. Lisäksi väestönsuojan ajotunnelin suuaukko sijaitsee noin 8 m etäisyydellä tontin itärajalta.

Varhaiskasvatusviraston kannanotto kohdistui varhaiskasvatuksen kasvaviin tarpeisiin.

Rakennusvalvontaviraston kannanotto kohdistui varateiden ja poistumisteiden huomioimiseen.

Helen Sähköverkko Oy:n kannanotto kohdistui alueellisen jakelumuuntamon tarpeeseen.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että bussipysäkin sijaintia tarkistetaan Svinhufvudintien, kaavasta kaupungille aiheutuvat kustannukset esitetään kaavaselostuksen osana, kallioväestönsuojan tunnelit ja pystykuilut otetaan huomioon suunnittelussa kaavamääräyksiin, uusiutuvaan energiantuotantoon tarvittavien rakenteiden salliminen ja alueellisen jakelumuuntamon tarve tontilla otetaan huomioon kaavamääräyksellä ja ostoskeskuksesta on esitettävä rakennushistoriallinen dokumentointi ennen rakennusluvan hyväksymistä.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui kuusi kappaletta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat erityisesti uuden rakentamisen korkeuteen, julkisivuihin ja muuhun ulkoasuun, tulevan asemakaavan yleiskaavan mukaisuuteen, suunnitelmakuvien oikeellisuuteen ja riittävyteen, prosessiin ja vaikutusten arviointiin. Lisäksi mielipiteiden mukana saatiin kaksi vaihtoehtoluonnosta tontille. Rakentamista ehdotettiin myös vaihtoehtoisesti tontin ulkopuolelle.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että Svinhufvudintien–Kyösti Kallion tien risteykseen on suunniteltu aukio, jonka ääreen liiketilat aukeavat, näkymiä ja varjostusta lähirakennuksista on edelleen tarkasteltu ja pyritty ottamaan huomioon suunnittelussa, istutettavia alueita osoitettu, suunnitelmamateriaalin havainnollisuutta on parannettu sekä rakennusten julkisivuista,

korkeudesta ja päämateriaaleista on määrätty kaavamääräyksillä. Lisäksi on tehty teknisiä korjauksia.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 19.5.–19.6.2017

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 25.4.2017 ja lautakunta päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaavasta aiheutuviin vaikutuksiin lähiympäristölle, uuden rakentamisen korkeuteen, uuden yleiskaavan tulkintaan ja suunnitelma-aineiston oikeellisuuteen.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat nykyisen ostoskeskuksen kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin, varhaiskasvatuksen ja koulujen tilojen riittävyyteen Kulosaassa, koulun ja päiväkodin liikenteen turvallisuuden sekä maankäyttösopimukseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä (HSY)
- Kaupunginmuseo
- Pelastuslautakunta
- Helen Sähköverkko Oy
- Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
- Varhaiskasvatusvirasto (jatkossa sosiaali- ja terveystoimi)
- Ympäristöpalvelut, ympäristönsuojeluyksikkö

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa:

Helen Oy, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu (rakennusvirasto), rakennusvalvontavirasto, Helsingin kaupungin liikenne-liikelaitos (HKL).

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

Muistutusten johdosta:

- selostusta on täydennetty kaava-alueen sijainnin osalta suhteessa uuden yleiskaavan alueisiin

Muut täydennykset ja tarkistukset:

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia, jotka koskevat kaavan nimiötä

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 25.4.2017 päivätyn ja 3.10.2017 muutetun asemakaavan muutos-ehdotuksen nro 12452 hyväksymistä.

Helsingissä 3.10.2017

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	13.03.2017
Kaavan nimi	Kulosaaren ostoskeskuksen asemakaavan muutos	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	12.10.2015
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	09112452
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,8446	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,1576	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]0,8446

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	0,8446	100,0	8130	0,96	-0,0241	5157
A yhteensä	0,4632	54,8	8130	1,76	-0,0241	5157
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0368	4,4				
R yhteensä						
L yhteensä	0,3446	40,8				
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	0,1576	18,7		0,1576	

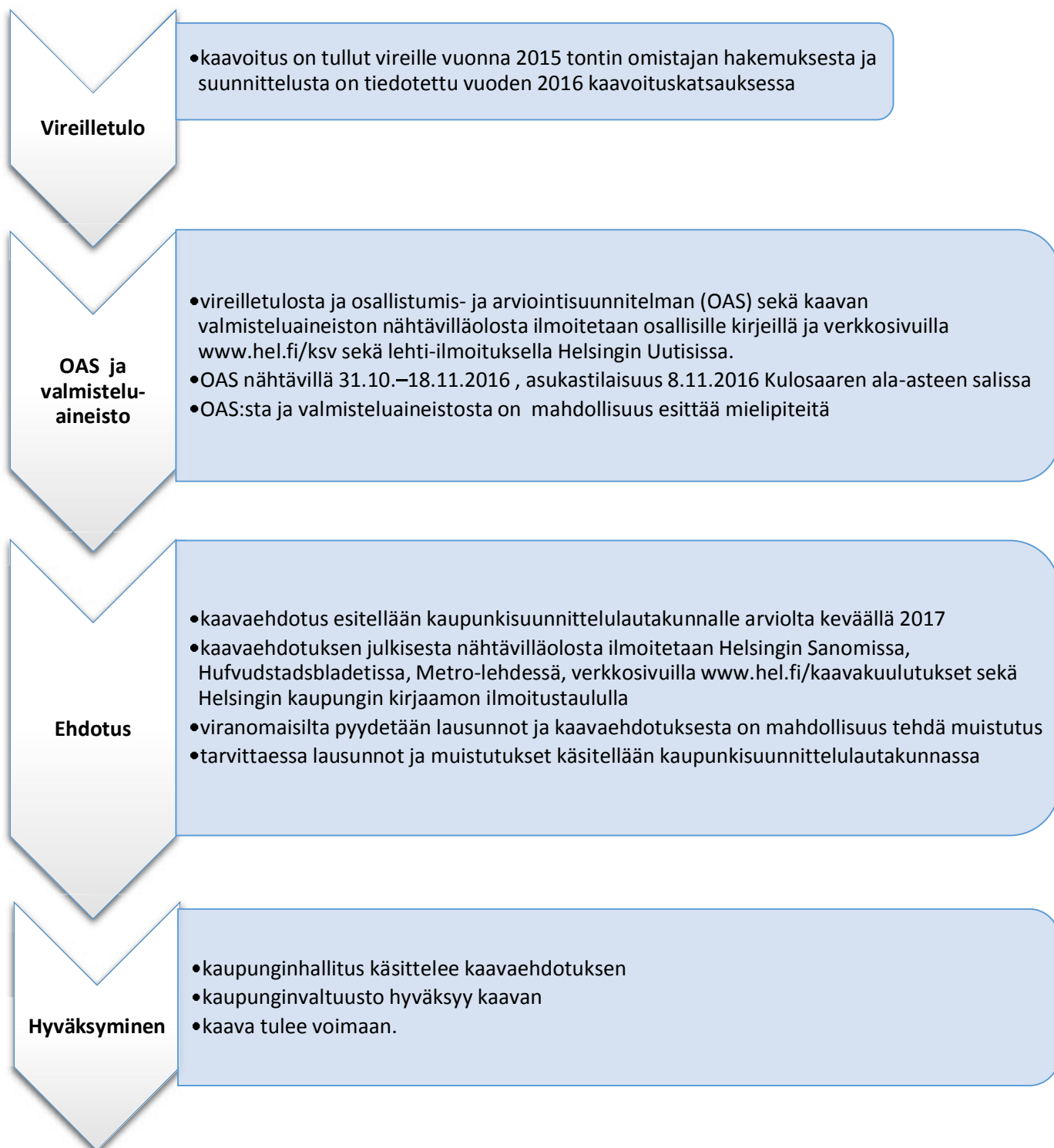
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,8446	100,0	8130	0,96	-0,0241	5157
A yhteensä	0,4632	54,8	8130	1,76	-0,0241	5157
AL	0,4632	100,0	8130	1,76	-0,0241	5157
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0368	4,4				
VP	0,0368	100,0				
R yhteensä						
L yhteensä	0,3446	40,8				
Kadut	0,3205	93,0				
Katuauk./torit	0,0241	7,0				
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	0,1576	18,7		0,1576	
ma	0,1576	100,0		0,1576	

Kaavoituksen eteneminen





KULOSAAREN OSTOSKESKUKSEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA

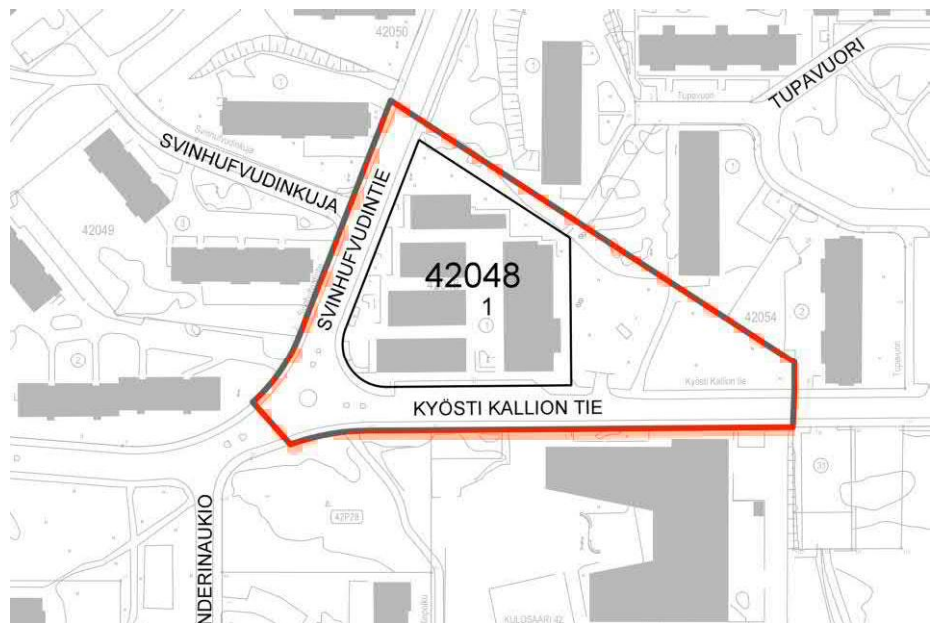
Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemmin 12.10.2015 päivätyn suunnitelman. Ostoskeskus puretaan kokonaan eli suunnitelma on siltä osin muuttunut.

Kulosaaren ostoskeskus uudistuu. Vanha ostoskeskus puretaan ja korvataan uudella asuin- ja liikerakentamisella. Suunnitelmassa katusuunnitelmassa on liiketilaa, jonka päälle sijoittuu kolme 5-7-kerroksista asuinkerrostaloa.

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 ja suunnitelturakennusmassa suunnitellaan alueella hieman nyt suunniteltuja vaihtoehtoja matalampana.

Hankkeesta keskustellaan Kulosaaren ala-asteen salissa 8. marraskuuta.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavan muutos koskee Svinhufvudintie 1 tonttia sekä puisto- ja katualueita. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Kulosaaren ostoskeskuksen purkaminen ja korvaaminen katutaso liiketiloilla sekä niiden päälle sijoittuvilla 5–7-kerroksisilla asuinkerrostaloilla.

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

Asukastilaisuus pidetään:

Kulosaaren ala-asteen salissa 8.11.2016 klo 18–20.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa on esillä 31.10.–18.11.2016 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 18.11.2016**.

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
 - Gasum 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
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - kaupunginmuseo
 - kiinteistöviraston geotekninen osasto
 - kiinteistöviraston tilakeskus
 - kiinteistöviraston tonttiosasto
 - opetusvirasto
 - pelastuslaitos
 - rakennusvalvontavirasto
 - rakennusvirasto
 - sosiaali- ja terveystieteiden virasto
 - 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

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1959–1961) ja niissä alue on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi, puisto- ja katualueeksi.

Yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista asuinaluetta, 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 kantakaupungiksi C2 merkityn ja asuntovaltaiseksi alueeksi A3 merkityn alueen rajalla. 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. 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.

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

Suunnittelualueen koillispuolella sijaitsee väestönsuoja. Sen lähin tunnelin suuaukko sijaitsee Kyösti Kallion tien pohjoispuolella olevalla puistoalueella.

Tontilla sijaitsee nykyisin Kulosaaren ostoskeskus.



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



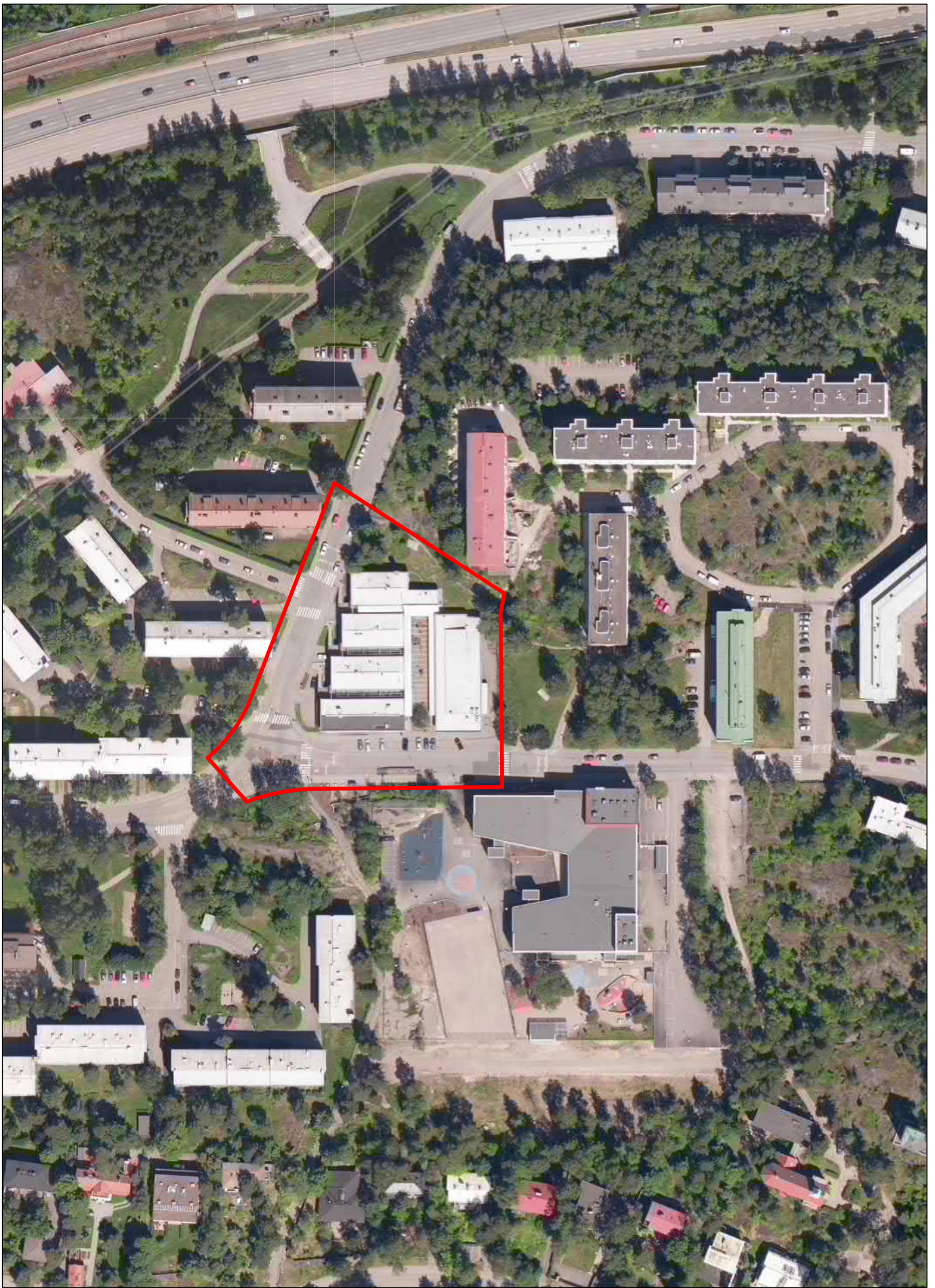
Kaupunkisuunnittelua voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkisuunnittelee, twitter.com/ksvhelsinki, www.youtube.com/helsinkisuunnittelee) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti).





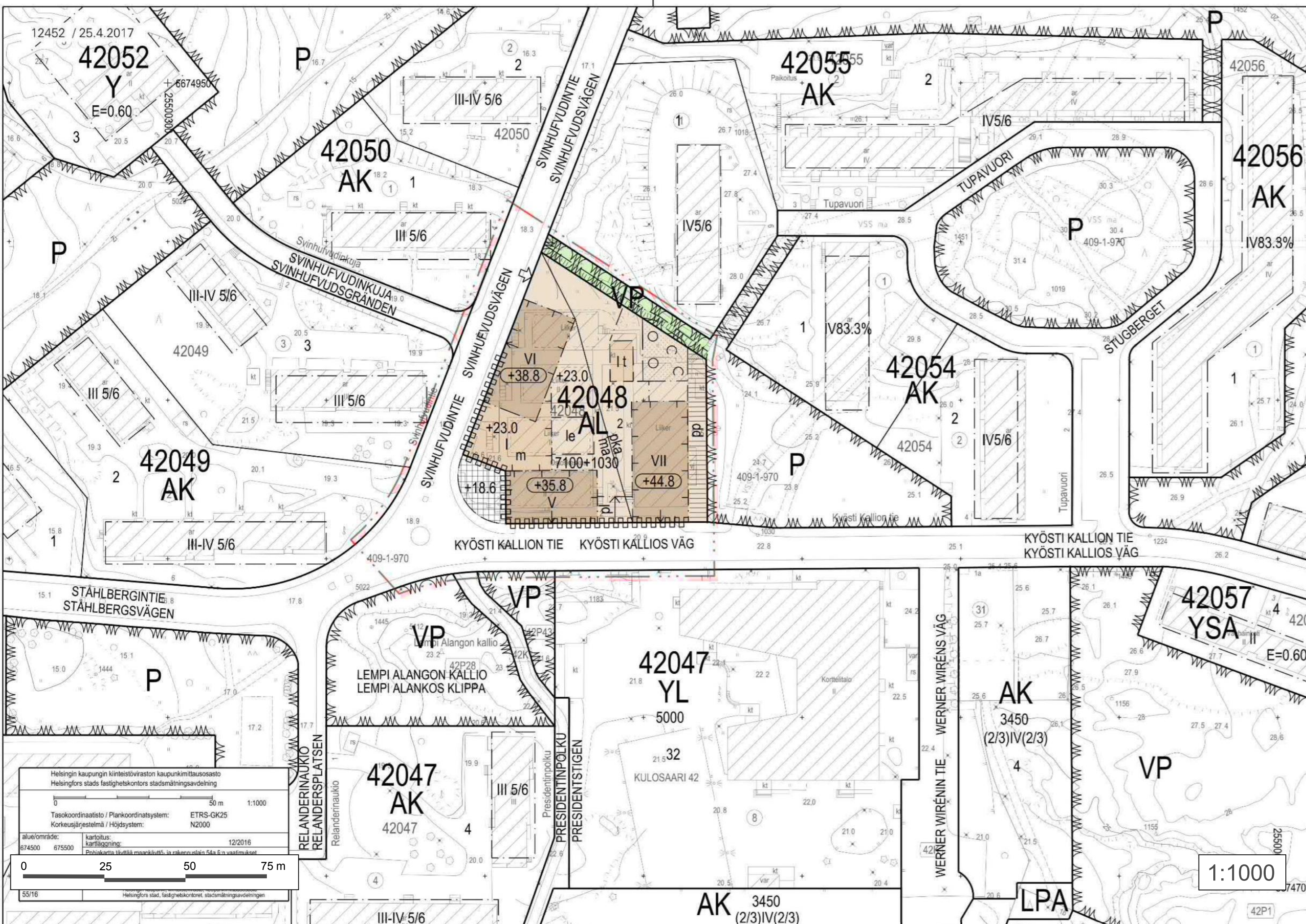
SIJAINTIKARTTA
 Kuloosaaren ostari
 Kuloosaari

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Itäinen toimisto



ILMAKUVA
Kulosaaren ostari
Alueen rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäinen toimisto



12452 / 25.4.2017

42052

Y

E=0.60

42050

AK

42055

AK

42056

42056

AK

42049

AK

42048

AL

42054

AK

42057

YSA

E=0.60

42047

YL

42047

AK

AK

3450

(2/3)IV(2/3)

VP

AK

3450

(2/3)IV(2/3)

LPA

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto
Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning

0 50 m 1:1000

Tasokoordinaatio / Plankoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000

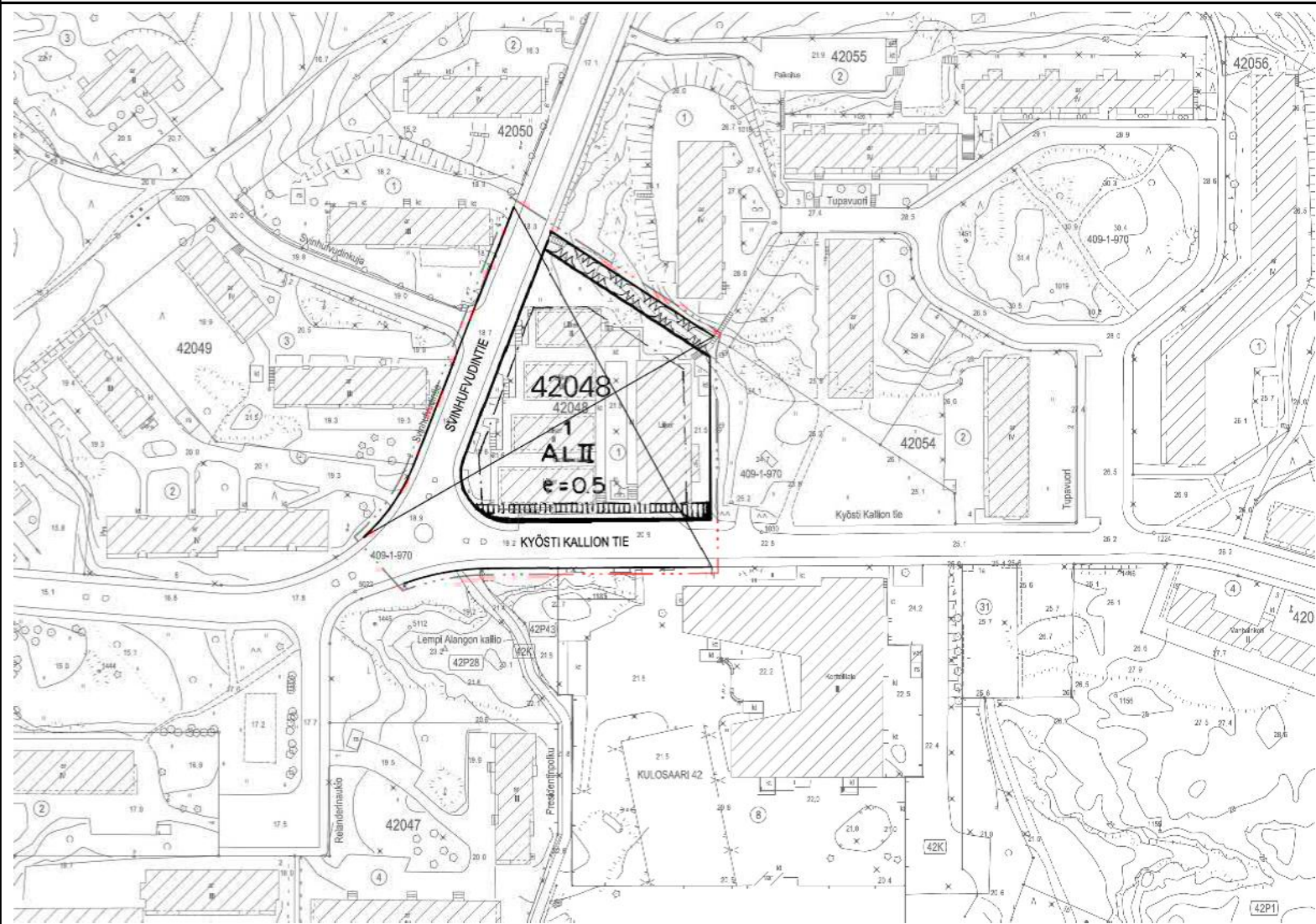
alue/område:	674500	675500	12/2016
kartoitus:	kartläggning:		
Pohjakaartin käyttöä maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset			

0 25 50 75 m

55/16 Helsingfors stad, fastighetskontoret, stadsmättningsavdelningen

1:1000

42P1



Asemakaava nro 4868 ja asemakaavan nro 4450 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12452 voimaantullessaan kumoaa.

Detaljplan nr 4868 och del av detaljplan nr 4450 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12452 träder i kraft.

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.

1:2000

Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuin- ja liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.



Puisto.

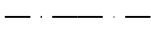
VIIVAT JA NUMEROT



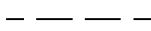
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen raja.

42048

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin numero.

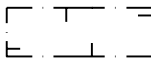
NIMISTÖ

Kadun tai katuaukion nimi.

RAKENNUSALAT JA RAKENNUSOIKEUS

6550+1030

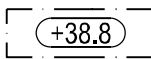
Lukusarja yhteenlaskettuna ilmoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku osoittaa asuinkerrosalan enimmäismäärän ja toinen luku liiketilojen vähimmäismäärän.



Rakennusala.

V

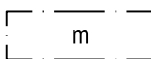
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



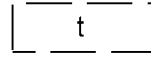
Rakennuksen vesikatkon yläosan kohdan korkeusasema.

+23.0

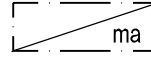
Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.



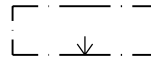
Rakennusala, jolle saa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoittaa liike- ja myymälätiloja. Rakennukseen on tehtävä hulevesiä pidättävä viherkatto osille, joita ei käytetä kulkuteinä.



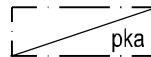
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. Rakennusosalle saa rakentaa harraste-, kokoontumis- ja saunatiloja asukkaiden käyttöön sekä ilmanvaihto- ja teknistä tilaa pihakannen alaisista tiloista. Sijainti on ohjeellinen.



Maanalainen tila, jolle saa rakentaa autopaikkoja, huolto- ja teknisiä tiloja yhteen tasoon. Kansirakenne on mitoitettava kestämään myös raskasta liikennettä.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



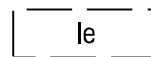
Pihakansi, joka on järjestettävä viihtyisäksi asuntojen yhteiseksi leikki- ja ulko-oleskelutilaksi puu- ja pensasistutuksin, kalustein, valaistuksen keinoin ja korkeatasoisin pintamateriaalein. Pihakannelle on istutettava matalakasvuisia runkopuita.

Rakentamatta jäävät alueet, joita ei käytetä kulkuteinä, pyöräpysäköintiin tai leikkipaikkoina, tulee istuttaa.

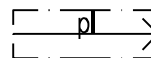
Pihakannelle saa sijoittaa asuinrakennusten varapoistumisportaita. Pihakannelle on oltava esteetön kulku.



Likimääräinen sisäänajo huolto- ja pysäköintitiloihin.



Ohjeellinen leikkialue.



Jalankulun luiska tai porras tasolta toiselle. Sijainti on ohjeellinen.

AL-KORTTELIALUEELLA:

Rakennusten julkisivupintojen tulee olla pääosin paikalla tiilimuurattuja, lasia ja/tai tiilipinnalle rapattuja.

Uudisrakennusten tulee sopeutua alueen kaupunkikuvaan.

Kellariin saa sijoittaa kerrosalaan laskettavia liiketiloja.

Kaikissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava asumismuotoon nähden riittäviksi osoitettuja yhteisiä vapaa-ajantiloja.

Rakennusten kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto-, huolto- ja teknisiä tiloja asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi. Tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. Asumista palvelevia yhteistiloja saa rakentaa korttelin yhteisinä. Pihalle saa rakentaa sauna- ja/tai kerhotiloja 90 m² asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Piha tulee toteuttaa yhtenäisen suunnitelman mukaisesti, joka on esitettävä rakennuslupaa haettaessa.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Korttelin pelastustiet, leikki- ja oleskelutilat on rakennettava yhteisiksi.

Kaikissa uusissa asunnoissa tulee olla parveke tai terassi. Parvekkeet ja terassit saavat ulottua 2 m rakennusalan ulkopuolelle muualla paitsi kadun tai aukion puolella.

Parvekkeet tulee rakentaa kadun tai aukion puolella sisäänvedettyinä ja yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina.

Ilmastointikonehuone tulee integroida rakennuksen arkkitehtoniseen muotoon.

Rakennusten kadunpuoleisten pohjakerrosten julkisivut tulee rakentaa näyteikkunajulkisivuina liiketilan kohdalla.

Asumista palvelevat aputilat pihakannen tasolla tulee varustaa ikkunoilla.

Asukkaiden yhteispiha-alueet sekä oleskelualueet tulee suojata melulta siten, että melutason ohjearvot saavutetaan.

Omistusasumisessa asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Asuntojen porrashuoneista tulee järjestää suora kulkuyhteys pihakannen kautta kadulle.

Aukioon rajautuviin liiketiloihin tulee olla pääsisäänkäynti aukiolta. Lähimpään porrashuoneeseen tulee olla kulku aukiolta.

Jätehuollon tilat on sijoitettava rakennuksiin.

Asuin- ja liiketilojen huollon ja jakelun on tapahduttava tontilla. Huoltoyhteydet on erotettava kävely-yhteyksistä.

Tonttialue tulee liittää katualueeseen saumattomasti yhtenäisillä pintamateriaaleilla.

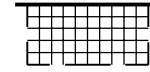
Korttelin 42048 rakennukseen tulee sijoittaa aluetta palveleva jakelumuuntamo.

Tontilla 42048/1 on ennen rakennusluvan hyväksymistä luvanhakijan esitettävä ostoskeskuksen rakennushistoriallinen dokumentointi.

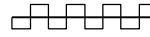
KADUT, AJO- JA KEVYENLIIKENTEEN YHTEYDET SEKÄ ISTUTUKSET:



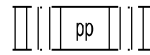
Katu.



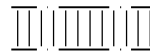
Katuaukio/tori. Aukio on toteutettava yhtenäisen suunnitelman mukaisesti.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää tontille.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Tontille 42048/1 täytyy järjestää reitin kautta mahdollisimman suora kävely-yhteys.



Suurikokoisilla puilla ja pensaila istutettava alueen osa.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Parvekkeet on lasitettava muissa paitsi ylimmän kerroksen asunnossa ja ulokeparvekkeissa.

PELASTUSTURVALLISUUS

Maanalaisissa tiloissa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseiniä. Jos rajaseiniä ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunnitella käsittellä korttelia yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava olemassa oleva maanalainen väestönsuojatila suoja-alueineen.

Rakentaminen ei saa vaarantaa olemassa olevan väestönsuojan suojakäyttöä.

Olemassa olevien maanalaisen tilojen läheisyydessä olevilla alueilla purettaessa, louhittaessa tai rakennettaessa on otettava huomioon maanalaisen tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, että ei aiheuteta haittaa olemassa oleville maanalaisille tiloille tai rakenteille.

TONTTIJAKO

Korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

VIHERTEHOKKUUS

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

Asuinrakennuksissa tulee ensisijaisesti toteuttaa kattokaltevuudeltaan alle 20 % olevat katot hulevesiä viivytävänä viherkattoina ja tasakatot terassina tai hulevesiä viivytävänä viherkattoina. Pysäköintilaitoksissa ja talousrakennuksissa tulee olla viherkatto.

Korttelin jatkosuunnittelussa tulee tutkia viherkerroinmenetelmän soveltamista siten, että korttelin vihertehokkuus noudattaa Helsingin viherkerroinmenetelmässä asetettua tavoitetasoa.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Pihakannen alaisten pysäköintilaitosten poistomahormit tulee sijoittaa rakennuksiin tai niiden yhteyteen.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
- asunnot 1 ap/140k-m²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
- asunnot 1pp/30 m² asuntokerrosalaa.
Vähintään 50 % näistä paikoista tulee sijoittaa rakennuksiin.
- liiketilat ja myymälät 1pp/50m²

Liiketilojen ja myymälöiden pyöräpaikat on sijoitettava aukiolle tai katualueelle.

Jos toteutetaan vähintään 50 pysäköintipaikkaa keskitetysti siten, että niitä ei nimetä kenellekään, voidaan pysäköintipaikkamäärästä vähentää 10%.

Jos taloyhtiö osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muutoin varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen vähimmäismäärästä vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10%.

Jos tontilla on valtion pitkäaikaisella korkotueella toteutettavia vuokra-asuntoja, voidaan niiden osalta vähentää autopaikkoja 20%.

Valtion pitkäaikaisella korkotueella toteutettavien vuokra-asuntojen osalta kannustimilla tehtävien vähennysten yhteenlaskettu kokonaismäärä on enintään 40 % laskentaohjeen määrittämästä mitään vähennyksiä sisältämästä kokonaistaikamäärästä. Muun kuin tuetun vuokra-asuntotuotannon osalta kannustimilla tehtävien vähennysten yhteenlaskettu kokonaismäärä on enintään 25 % laskentaohjeen määrittämästä mitään vähennyksiä sisältämästä kokonaistaikamäärästä.

Tontin omien autopaikkojen lisäksi autopaikkoja saadaan tarvittaessa toteuttaa ja luovuttaa Kyösti Kallion tien muiden tonttien käyttöön.

Pysäköintipaikkoja ei saa sijoittaa pihamaalle.

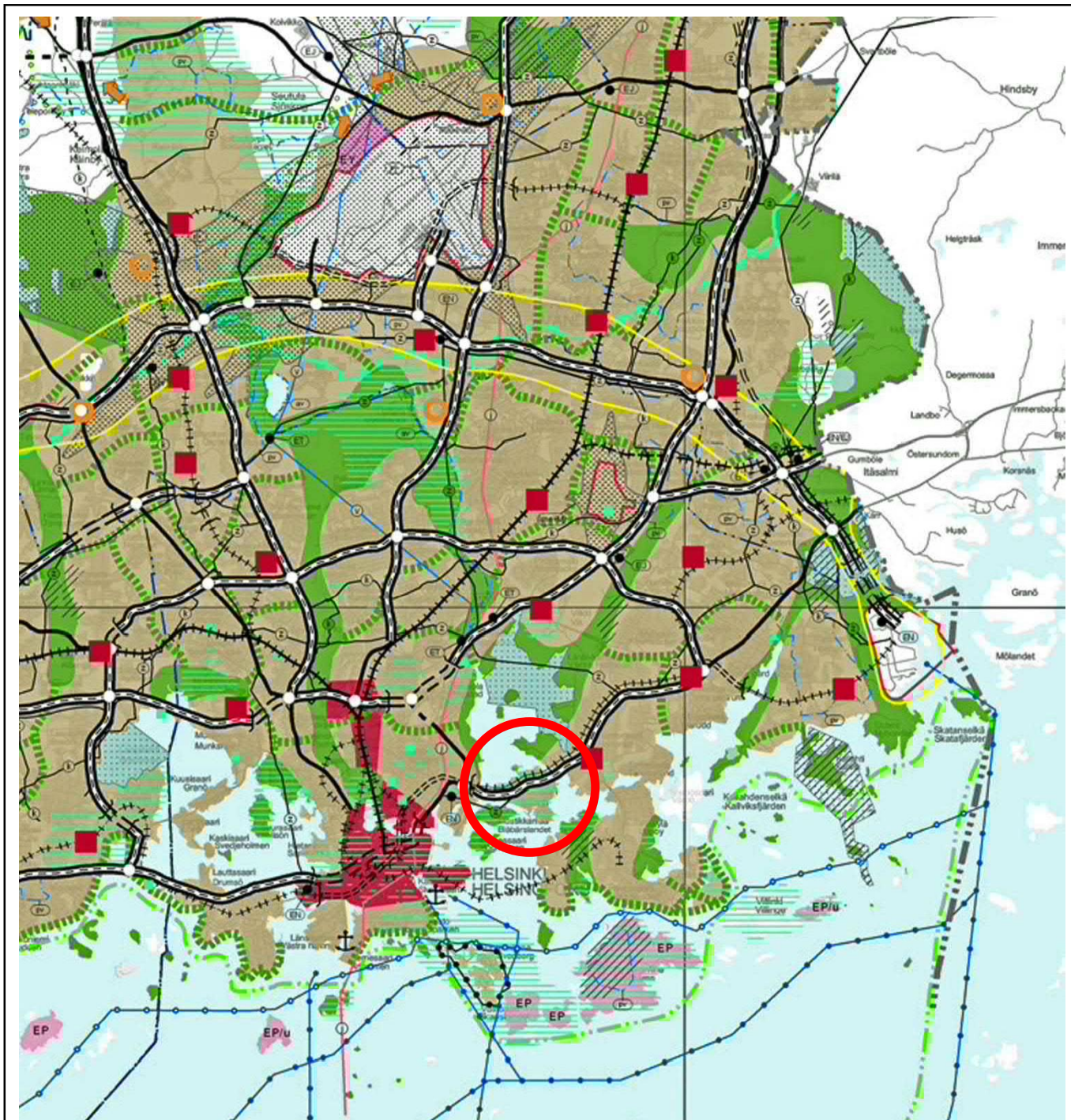
MUUT MÄÄRÄYKSET





















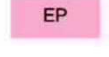







Maanalaiset tilat tulee rakentaa siten, että rakentaminen ja käyttö eivät saa aiheuttaa haitallista pohjaveden pinnan alenemista.

Yleisten alueiden ja korttelialueiden suunnittelussa on käytettävä ohjeena asemakaavaselostukseen liitettyjä korttelikortteja.

Näkymä risteyksestä

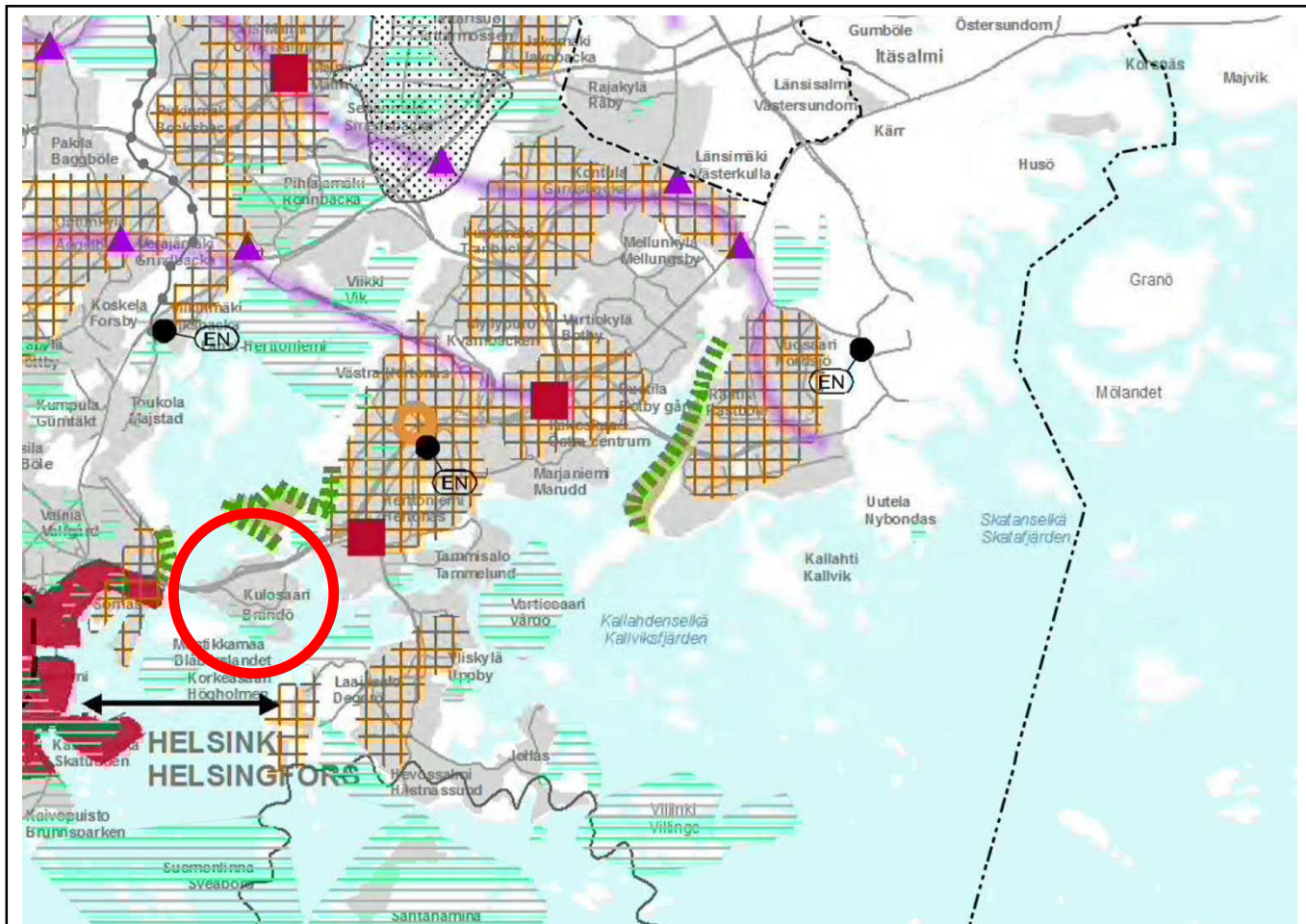




 Taajamatoimintojen alue	 Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutus toiminta	 Päärata	 Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
 Keskustatoimintojen alue	 Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue	 Yhdysrata	 Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännös
 Virkistysalue	 Yhdyskuntateknisen huollon alue	 Liikennetunneli	 UNESCO:n maailmanperintökohde
 Viheryhteystarve	 Satama	 Laivaväylä	 Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus
 Luonnonsuojelualue	 Moottoriväylä	 Veneväylä	 Kunnan raja
 Puolustusvoimien alue	 Valtatie / kantatie	 400 kV voimalinja	
	 Eritasoliittymä	 Maakaasun runkoputki	
		 Raakavesitunneli	
		 Jätevesitunneli	
		 Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue	

Ote maakuntakaavasta
Kulosaaren ostari

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäinen toimisto

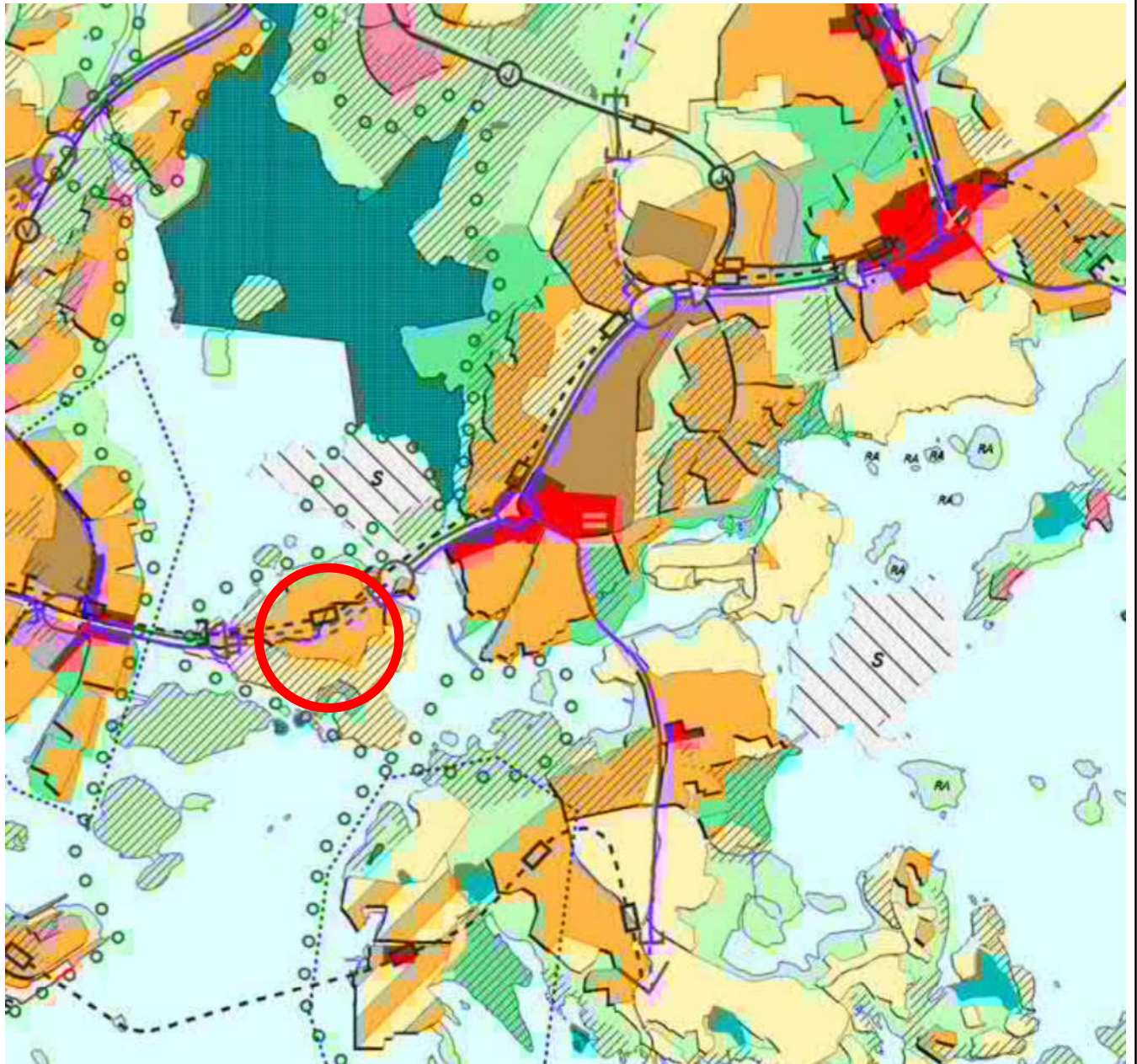


Merkinnät

Beteckningar

	Taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner		Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta Försvarsmaktens område, vars sekundära användningsändamål är rekreation, turism och/eller utbildning		110 kV voimajohto 110 kV kraftledning
	Tiivistettävä alue Område som ska förtätas		Mootoriväylä Motorled		110 kV voimajohdon ohjeellinen linjaus 110 kV kraftledning, riktgivande sträckning
	Taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialue Reservområde för tätortsfunktioner eller arbetsplats		Valtatie / Kantatie Riksväg / Stambväg		Estlink 1
	Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner som stöder sig på spår		Seututie Regional väg		Estlink 2
	Raideliikenteeseen tukeutuva asemansuodun kehittäminen Utvecklingsområde för stationstrakt som stöder sig		Yhdystie Förbindelseväg		110 kV voimajohdon tai merkittävän merikaapelin yhteystarve 110 kV kraftledning eller betydande undervattenskabel, behov av förbindelse
	Kylä By		Eritasoliittymä Planskild anslutning		Energihuollon alue Område för energiförsörjning
	Palvelujen alue Område för service		Päärata Huvudbana		Siirtoviemäri Avloppsledning
	Keskustatoimintojen alue, valtakunnan keskus Område för centrumfunktioner, riksentrum		Yhdysrata Förbindelsebana		Siirtoviemärin ohjeellinen linjaus Riktgivande sträckning för avloppsledning
	Keskustatoimintojen alue, seutukeskus Område för centrumfunktioner, regioncentrum		Liikennetunneli Trafiktunnel		Maakaasun runkoputki Naturgashuvudledning
	Keskustatoimintojen alue Område för centrumfunktioner		Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus Trafiktunnel, riktgivande sträckning		Lentomelualue M (L _{Aeq 7-22} yli 55 db) Flygbullerområde M (L _{Aeq 7-22} över 55 db)
	Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryks Stor detaljhandelsenhet av regional betydelse		Liikenneväylän katkoviivamerkinä osoittaa vaihtoehtoisten ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen Trafikled betecknad med streckad linje anger en alternativ lösning eller riktgivande sträckning		Puolustusvoimien melualue (L _{Aeq 7-22} yli 55 db) Försvarsmaktens bullerområde (L _{Aeq 7-22} över 55 db)
	Työpaikka-alue Arbetsplatsområde		Liikenteen yhteystarve Behov av trafikförbindelse		Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue Område som hör till eller föreslagits hör till nätverket Natura 2000
	Teollisuusalue Industriområde		Joukkoliikenteen vaihtopaikka Omsättningsplats för kollektivtrafik		Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009) Område, väg eller objekt av riksintresse som är viktigt med tanke på kulturmiljön (RKY 2009)
	Virkistysalue Rekreatiomsområde		Liityntäpysäköintipaikka Plats för anslutningsparkering		Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma Värdefullt ås eller annan värdefull geologisk formation
	Viheryhteystarve Behov av grönförbindelse		Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli Tvärgående kollektivtrafikförbindelse i huvudstadsregionen		Kunnan raja 1.1.2013 Kommungräns 1.1.2013
	Luonnonsuojelualue Naturskyddsområde		Ulkoilureitti Friluftsled		Maakuntakaava-alueen raja Gräns för landskapsplanområden
	Puolustusvoimien alue Försvarsmaktens område		400 kV voimajohto 400 kV kraftledning		

Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Kuloosaaren ostari



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA

T **Toimintavaltaisena kehitettävä alue.**

PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN

HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE

TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/ TOIMISTO/SATAMA

TEKNISEN HUOLLON ALUE

KAUPUNKIPIIUSTO

HUVI

EA

Ympäristösuojelualueena kehitettävä alue.

Ekosysteemien kokeilualue.

VIHKISTYSALUE

o o o o *Helsinki-puistona kehitettävä alue.*

LR **LIIKKENNEALUE**

LS **SATAMA-ALUE**

SOTILASALUE

(A) *Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.*

LUONNONSUOJELUALUE

KULTTUURIHISTORIALLISTI, RAKENNUS- TAITTEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KÄNNÄLTÄ MERKITTÄVÄ ALUE

MAAILMANPERINTÖKOHDE

VESIALUE

KESKUSPIIUSTON ALUE

SUUNNITTELUALUE

SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA

MOOTTORIKATU

PÄÄKATU

METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN

JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO- LINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)

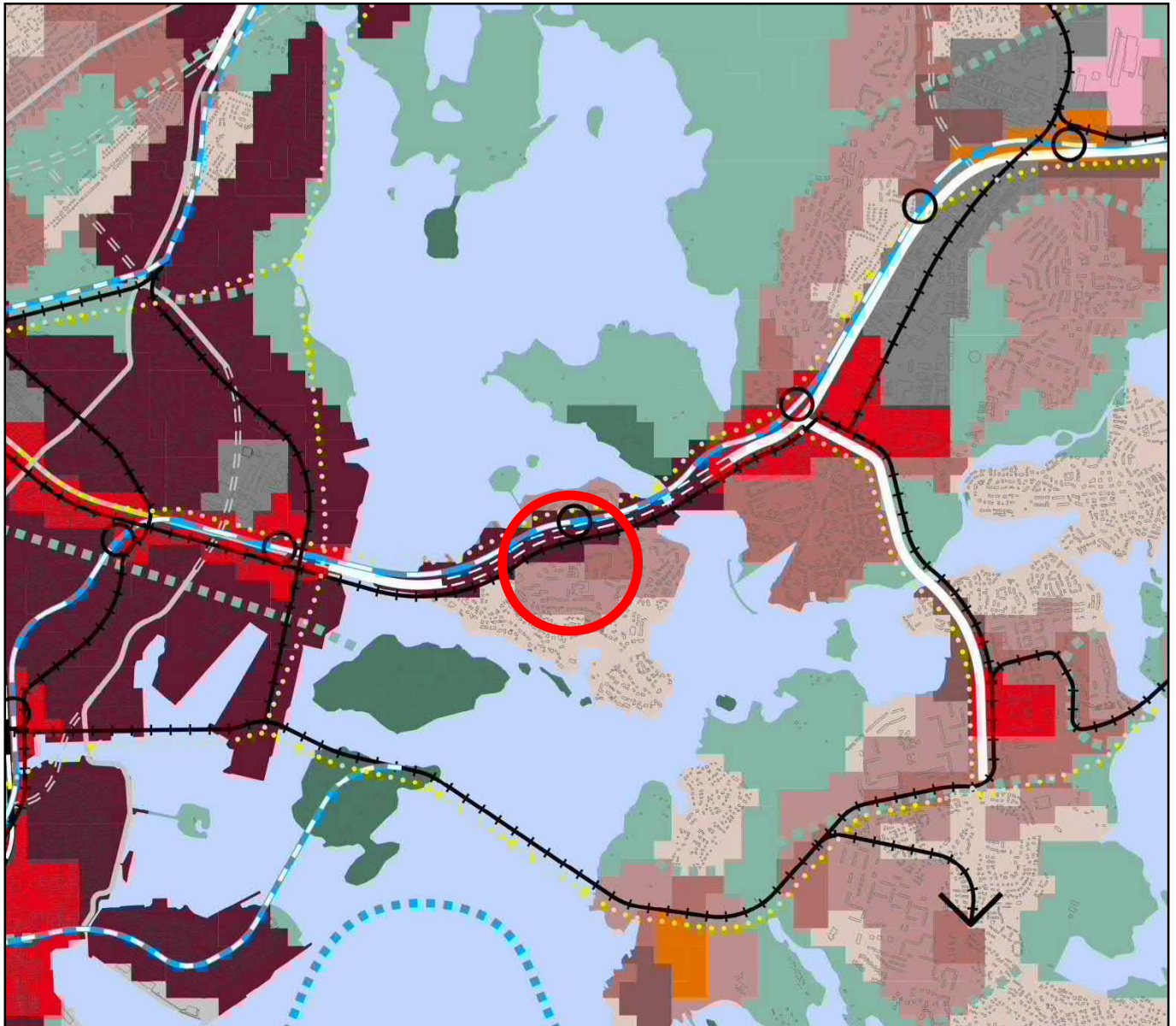
PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS


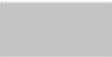





















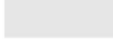





VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS

KÄVELYKESKUSTA

Ote Yleiskaava 2002:sta
Kulosaaren ostari

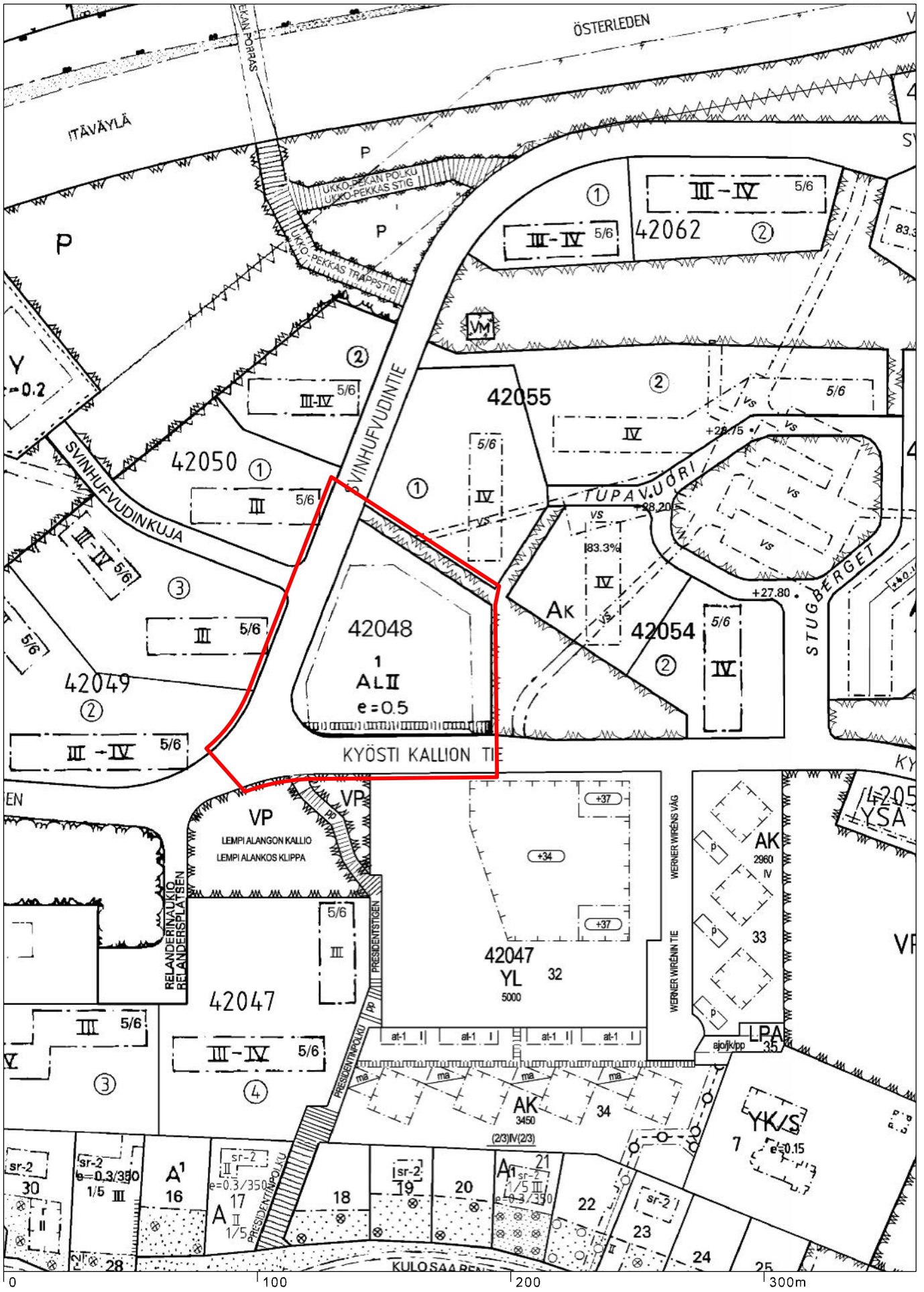
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäinen toimisto



	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		

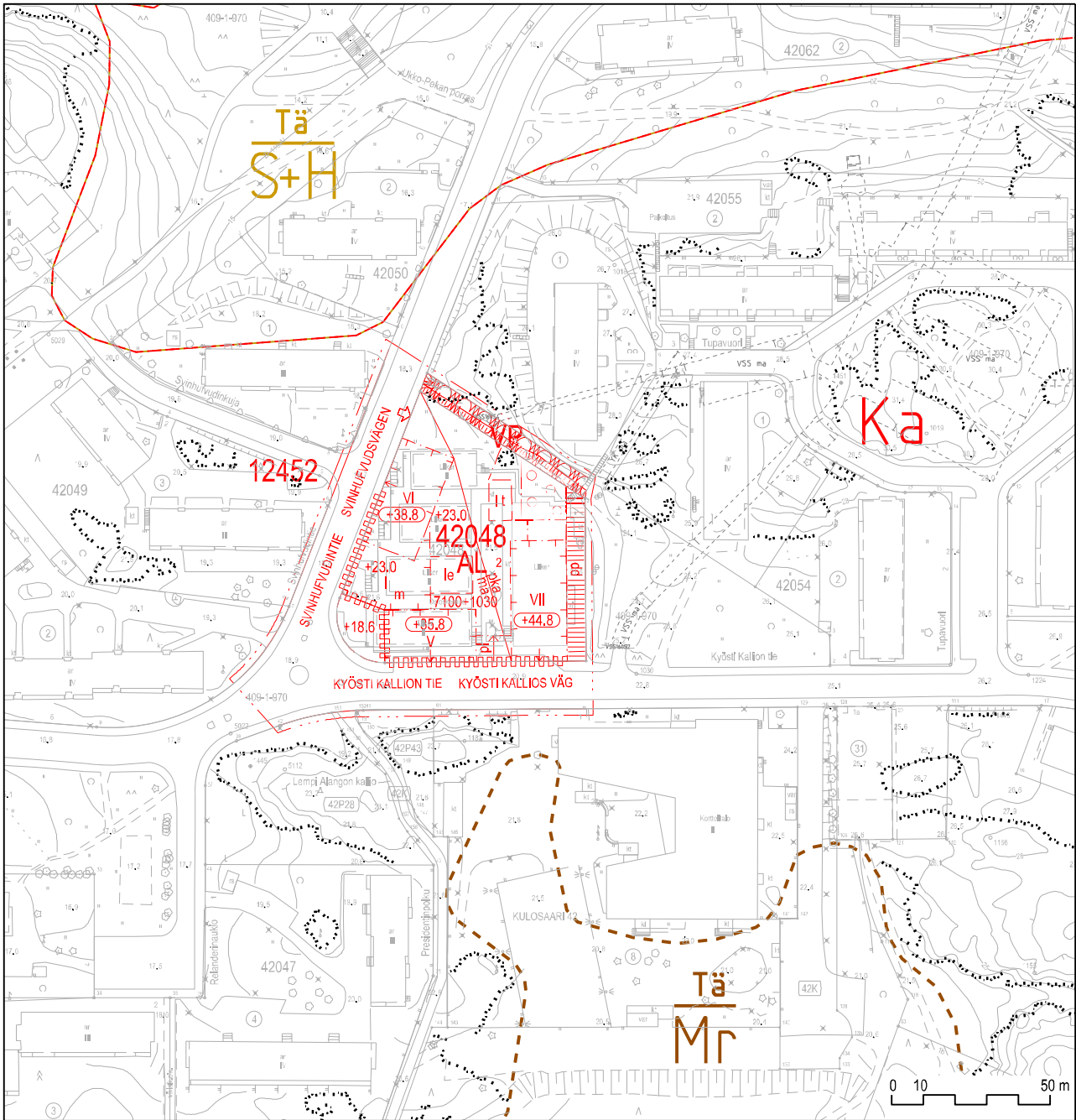
Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta
(kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
Kulosaaren ostari

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäinen toimisto



Ote ajantasa-asemakaavasta
 Kartta on eri korkeusjärjestelmässä
 kuin asemakaavan muutosluonnos
 Kulosaaren ostari

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Itäinen toimisto



KULOOSAARI OSTOSKESKUS Maaperä

1 : 2000

Kalliojalastuma

Maalajalueen raja

Saven alapinnan arvioitu taso

Tä
S+H

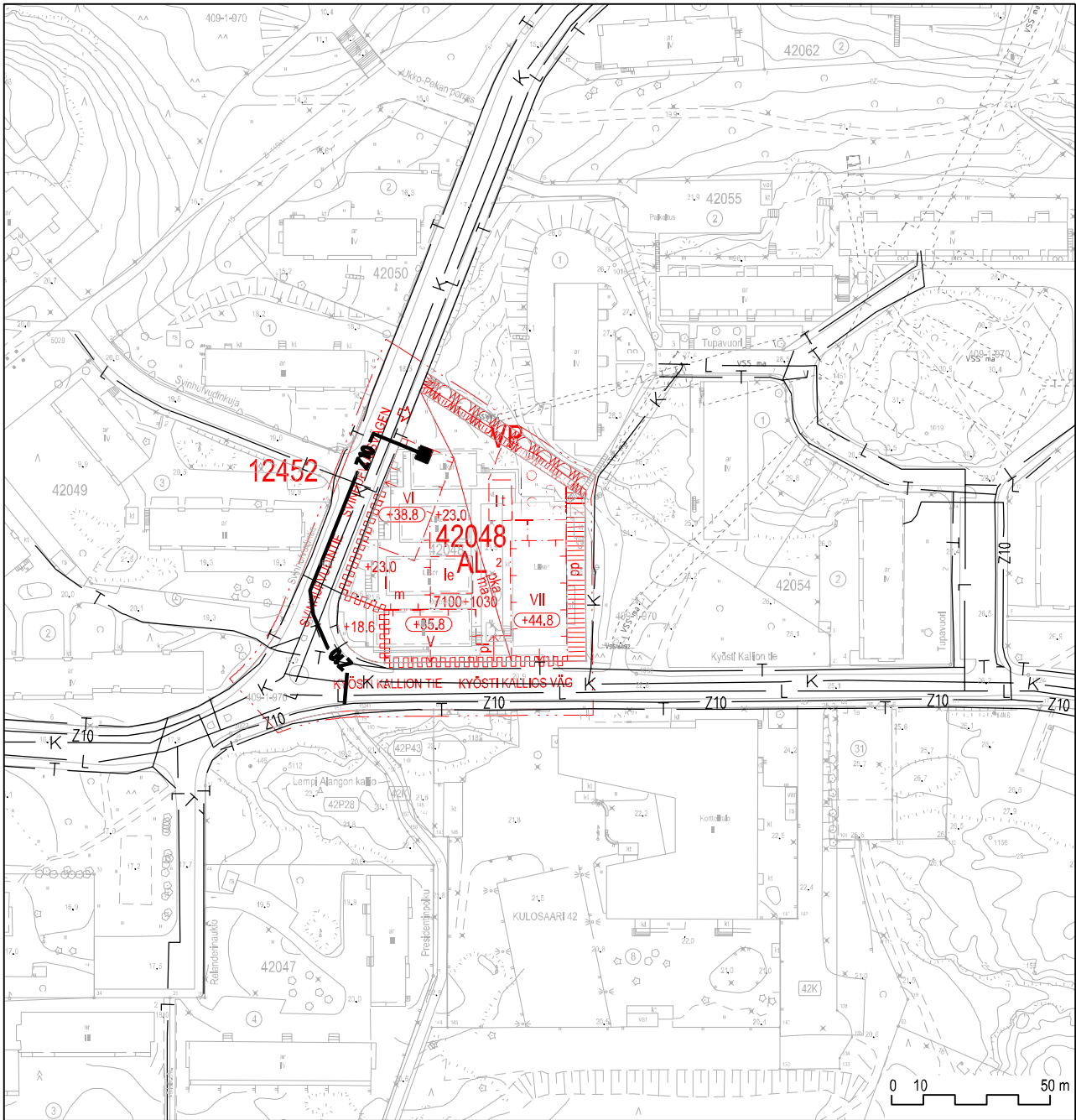
Silti+hiekkakerroksen päällä olevan täyterroksen paksuus on 1-3m. Silti+hiekkakerroksen paksuus on ≥ 3 m. Täyte ulottuu maanpintaan tai sen lähisyyteen.

Ka

Kallioinen alue, joka alkaa 0-1m:n etäisyydellä maanpinnasta.

Tä
Mr

Moreenikerroksen päällä olevan täyterroksen paksuus on 1-3m. Moreenikerroksen paksuus on ≥ 3 m. Täytekerros ulottuu maanpintaan tai sen lähisyyteen.



KULOSAARI OSTOSKESKUS

Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 2000

— T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI

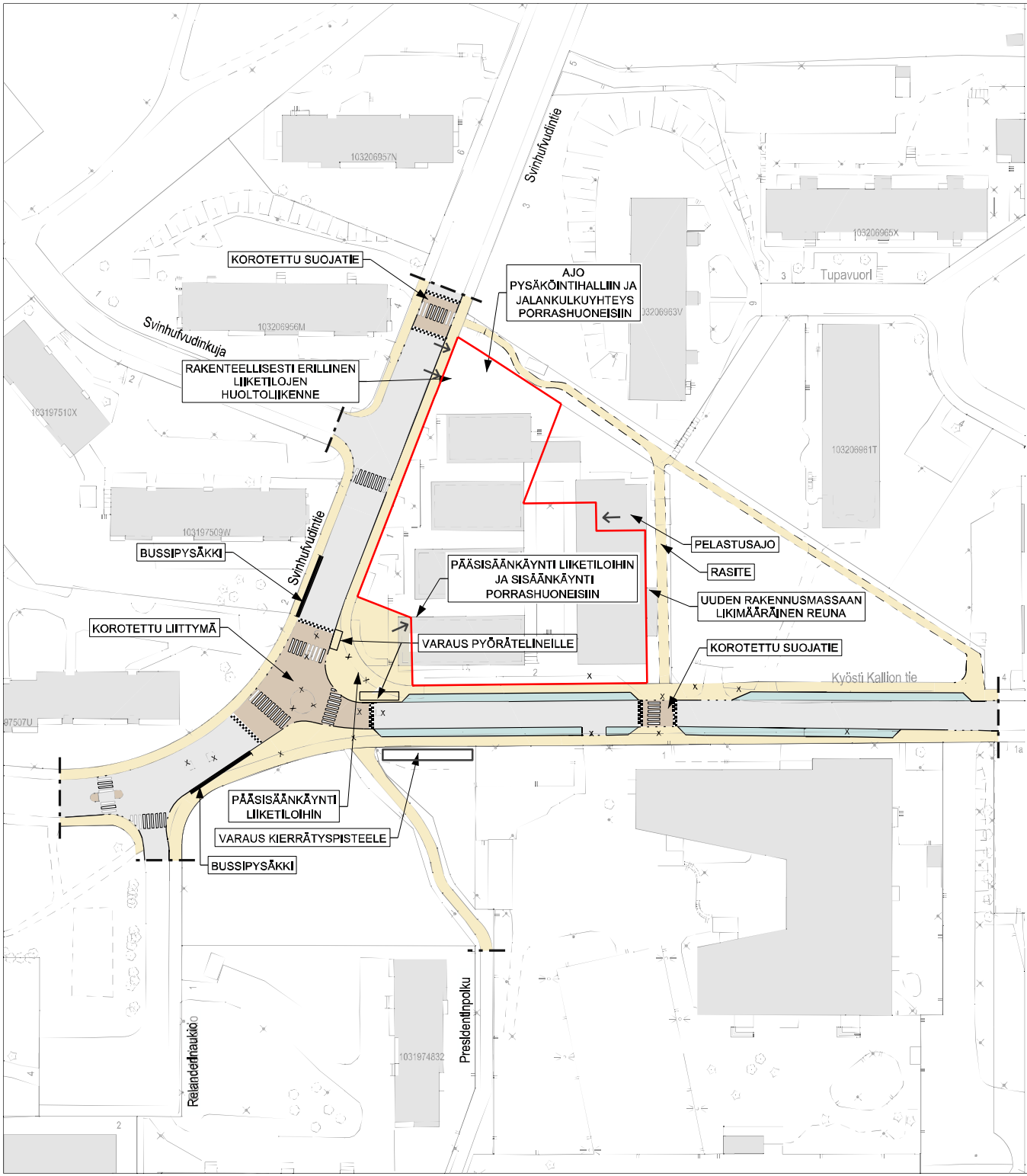
— Z10 — UUSI 10 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI

— L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO

■ UUSI MUUNTAMO

— K — NYKYINEN KAASUPUTKI

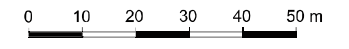
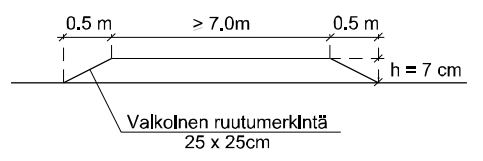
— Z10 — NYKYINEN 10 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI



SELITE

- Suunnitelma-alueen raja
- Jalkakäytävä
- Korotettu suojatie tai -liittymä, materiaaliero
- Ajourata
- Pysäköinti

KOROTETTU SUOJATIE / KOROTETTU LIITYMÄ
POIKKILEIKKAUKSET 1:200

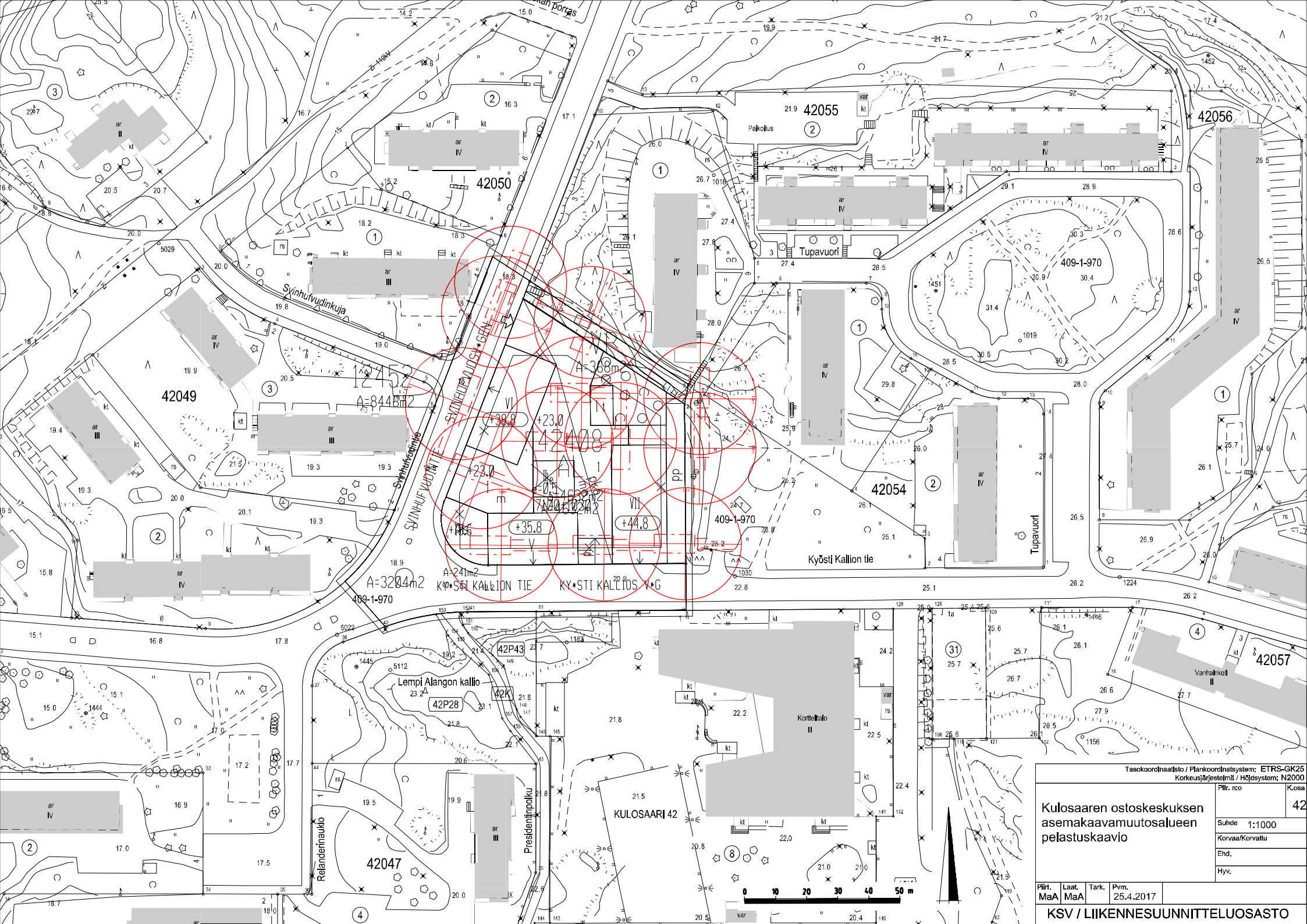


Helsinki Kaupunkiympäristön toimiala Liikenne- ja katusuunnittelu

Kaupunginosa
42. Kuloosaari

**KULOOSAAREN OSTOSKESKUKSEN
LIIKENNESUUNNITELMA**

Liikennesuunnitelma			
Mittakaava	Dlaarhro	HEL 2015-008157	Piirustusno
1:1000	Hanke	0924_16	6754
Asemakaava	12452	Tasokoordinaatisto	
		ETRS-GK25	
		Korkeusjärjestelmä	
		N2000	
Hyväksytty	03.10.2017	Kylk	
Lksp	Reetta Putkonen		
Tarkastanut	Leena Silfverberg		
Laatinut	Markus Ahtainen		
Piirännyt	Markus Ahtainen		



Tasokoordinaattisto / Plankoordinaattisystem: ETRS-GK25			
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000			
Kulosaaren ostoskeskuksen asema-kaavamuutosalueen pelastuskaavio			Piir. nro 42
Suhd. 1:1000			
Korvaa/Korvattu			
Ehd.			
Hyv.			
Piir. MaA	Laat. MaA	Tark.	Pvm. 25.4.2017
KSV / LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO			



Nykyinen Kulosaaren ostoskeskus nähtynä Ståhlbergintieltä päin.



Svinhufvudintien puoleisten paviljonkien välistä voi kävellä.



*Ostoskeskuksen sisäpiha nähtynä Kyösti Kallion tieltä.
Kuvat: Laura Hietakorpi*



Julkisivu porrastuu Svinhufvudintiellä.



Ajoyhteys nykyiseen kellariin Svinhufvudintiellä.

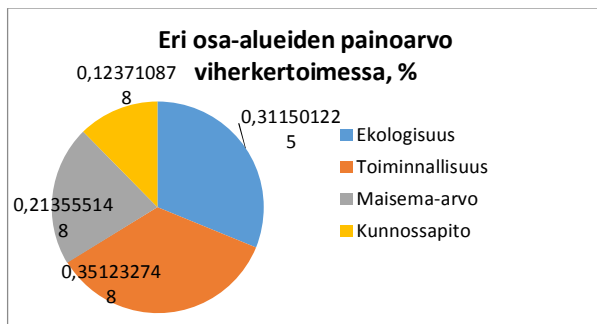
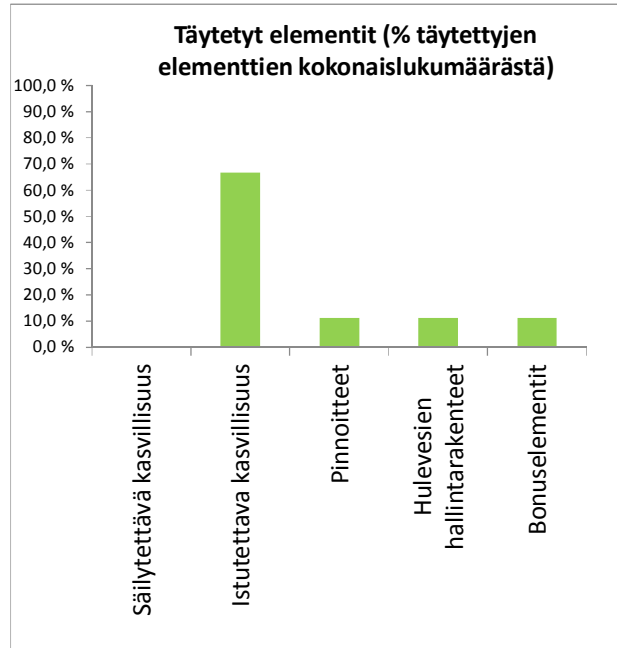
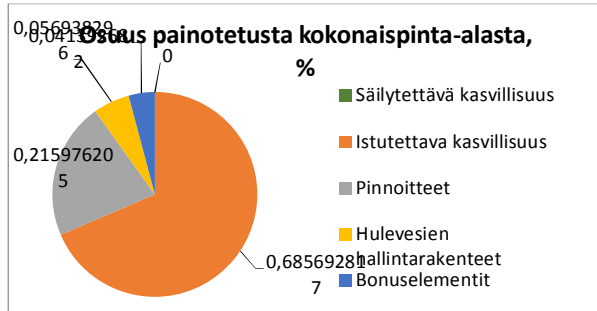
Viherkertoimeen sisällytetyt elementit

Viherkerroin
0,5
Tavoitetaso
0,8
Minimitaso
0,5

Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus	0	5
Istutettava kasvillisuus	6	12
Pinnoitteet	1	2
Hulevesien hallintarakenteet	1	6
Bonuselementit	1	18
Yhteensä	9	43

Elementtikohtaiset minimitasot täytetty	
Hulevesien-hallintarakenne	Kyllä
Säilytettävä kasvillisuus	Kyllä

Täyttäjän kommentit:



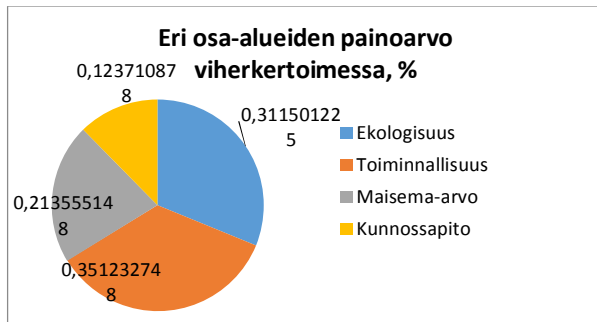
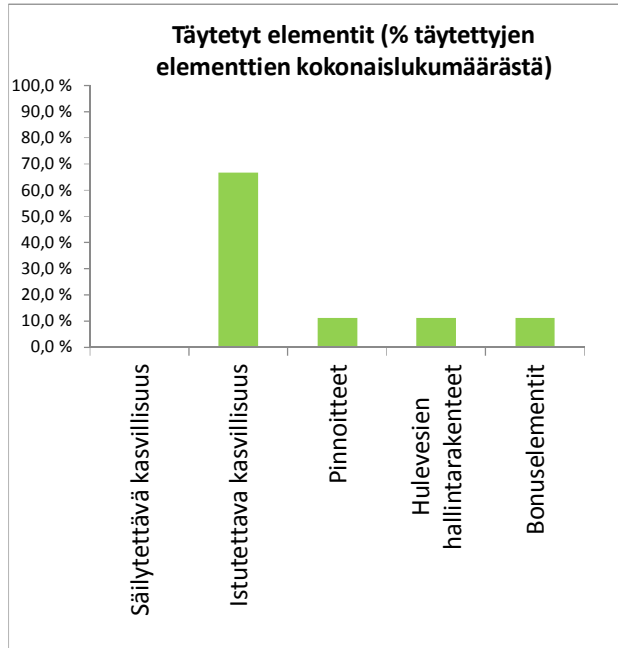
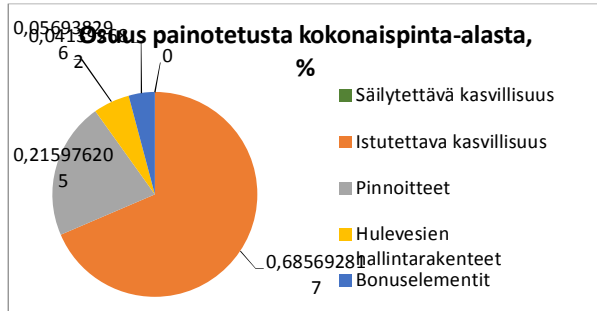
Viherkertoimeen sisällytetyt elementit

Viherkerroin
0,5
Tavoitetaso
0,8
Minimitaso
0,5

Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus	0	5
Istutettava kasvillisuus	6	12
Pinnoitteet	1	2
Hulevesien hallintarakenteet	1	6
Bonuselementit	1	18
Yhteensä	9	43

Elementtikohtaiset minimitasot täytetty	
Hulevesien-hallintarakenne	Kyllä
Säilytettävä kasvillisuus	Kyllä

Täyttäjän kommentit:



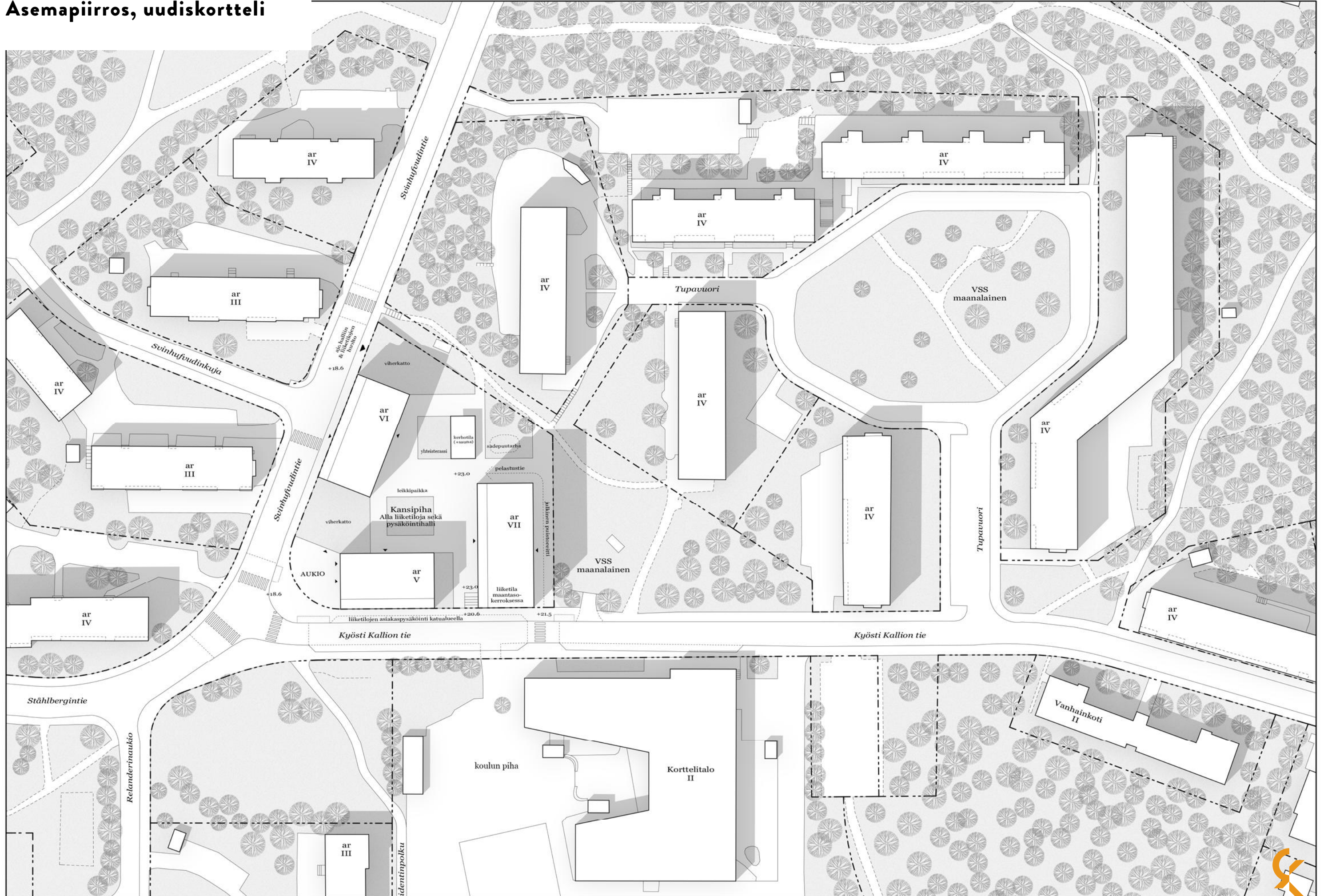
KULOSAAREN OSTOSKESKUS, UUDISKORTTELI

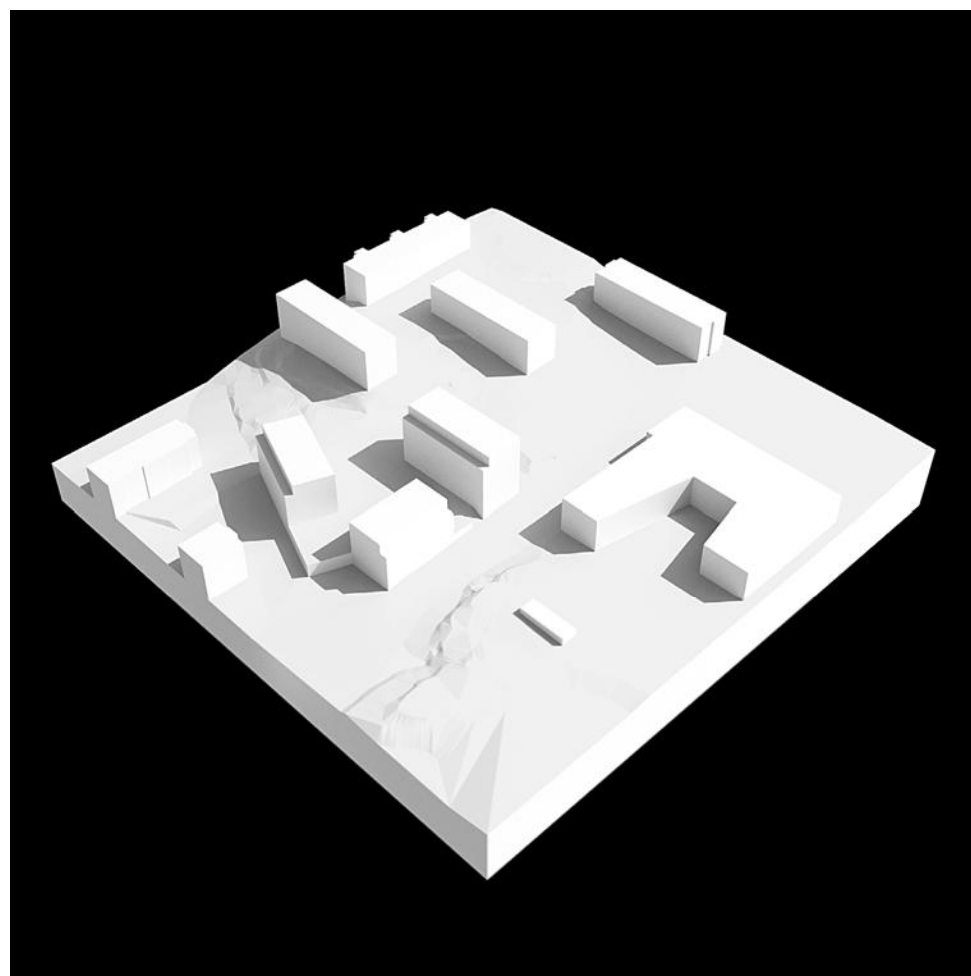
Arkkitiedit Rudanko + Kankkunen Oy

31.1.2017

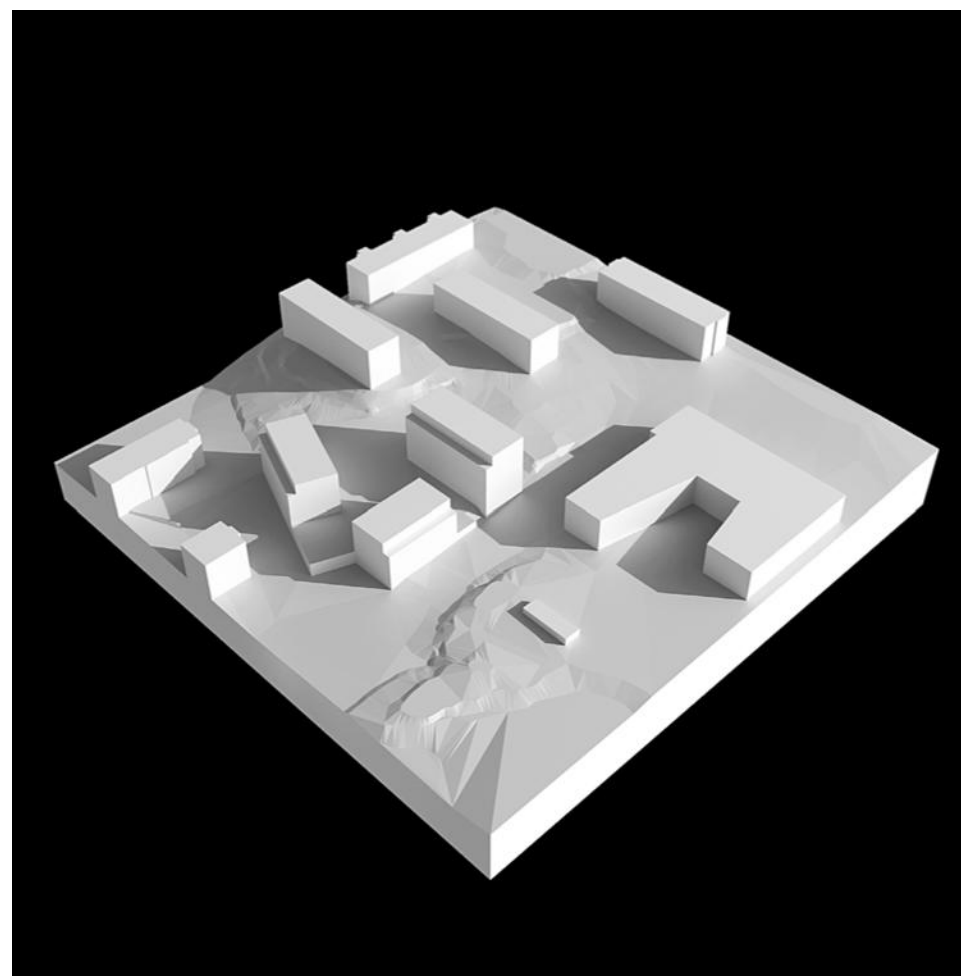


Asemapiirros, uudiskortteli

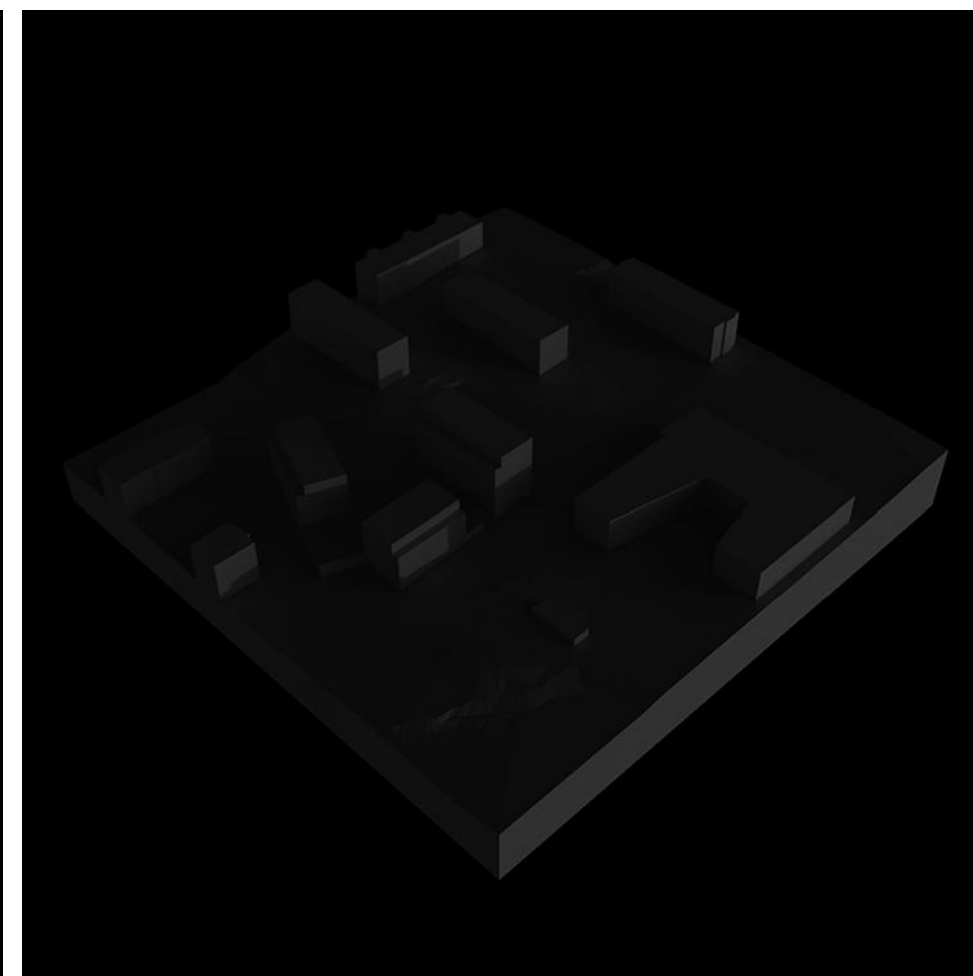




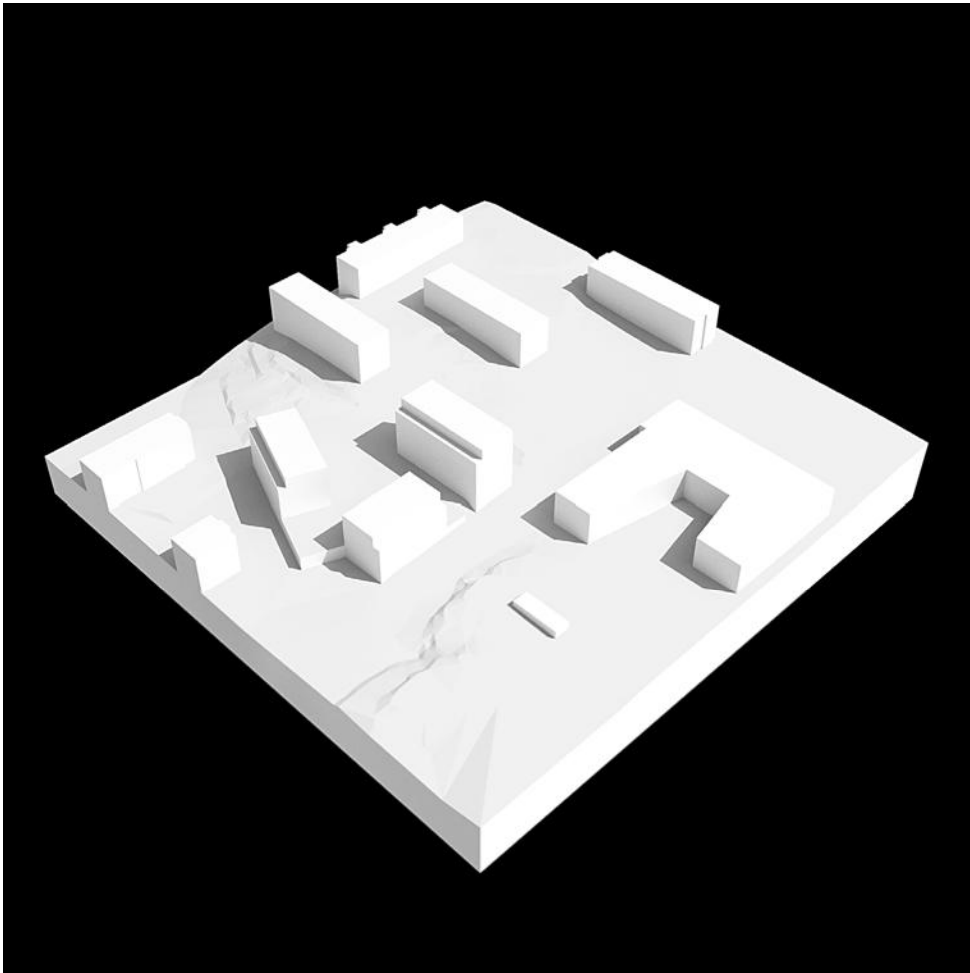
21.6.



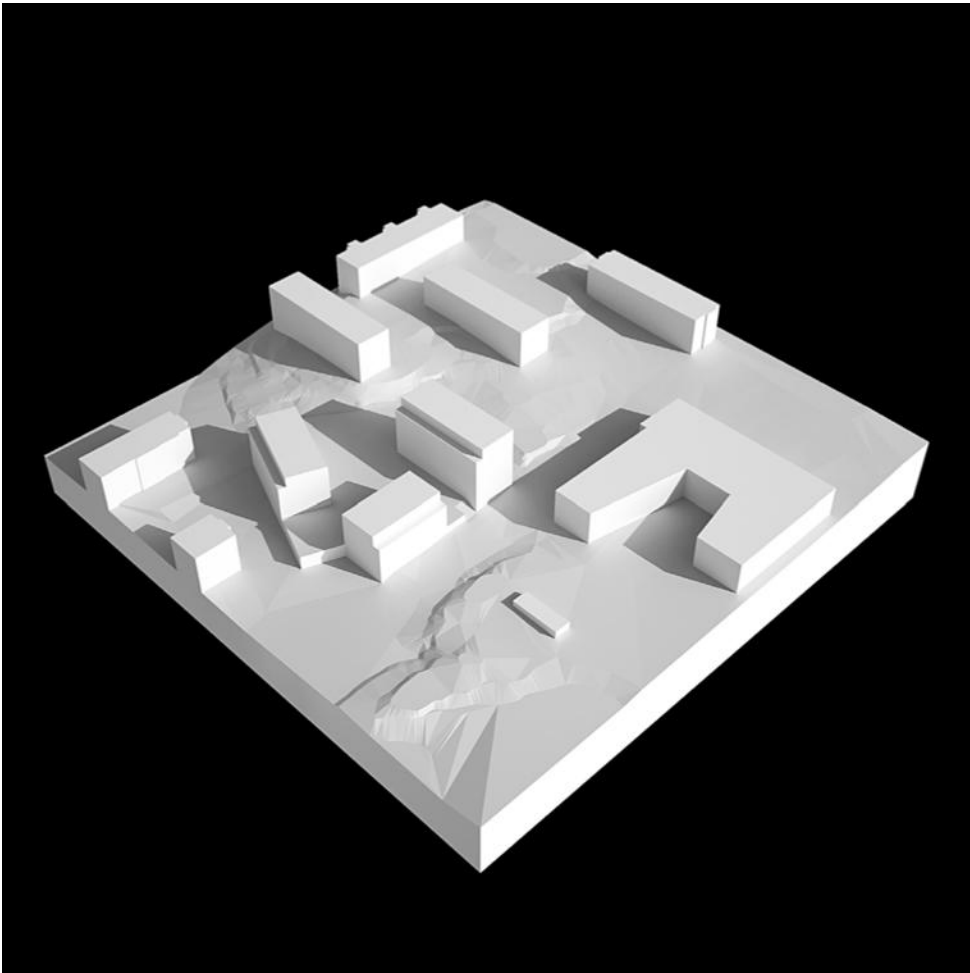
21.9. / 21.3.



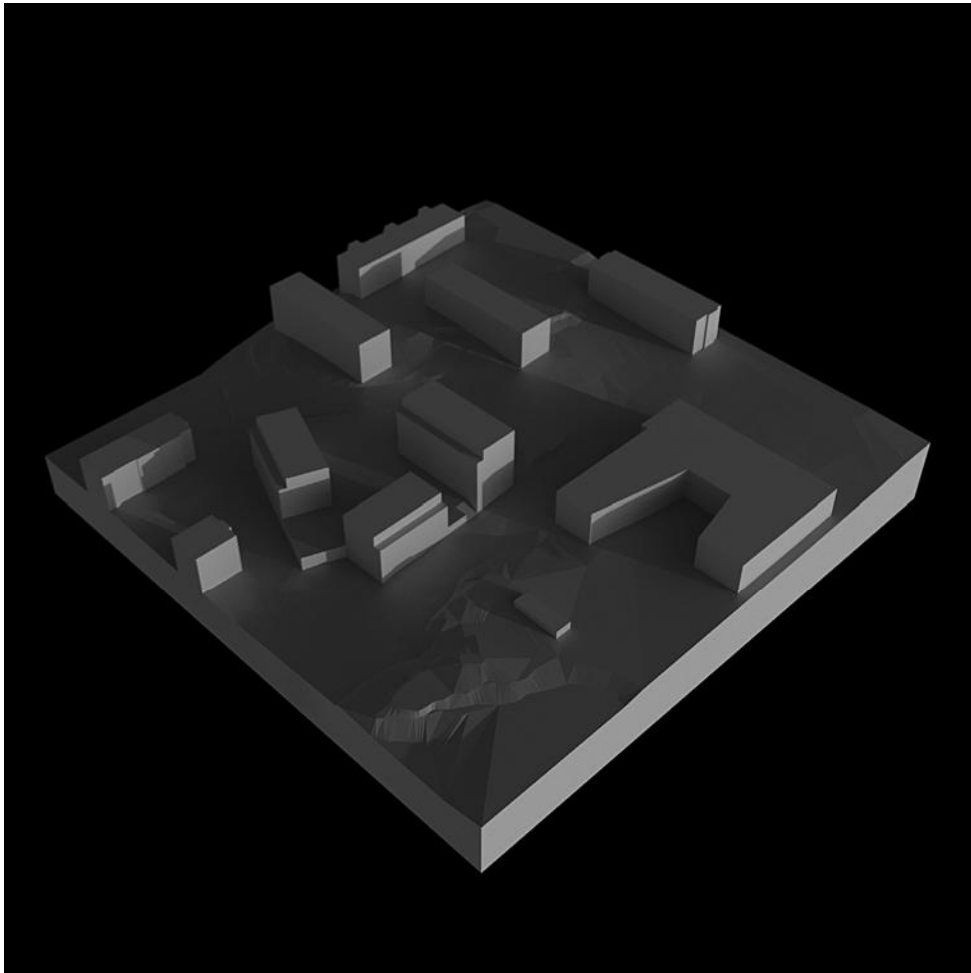
21.12.



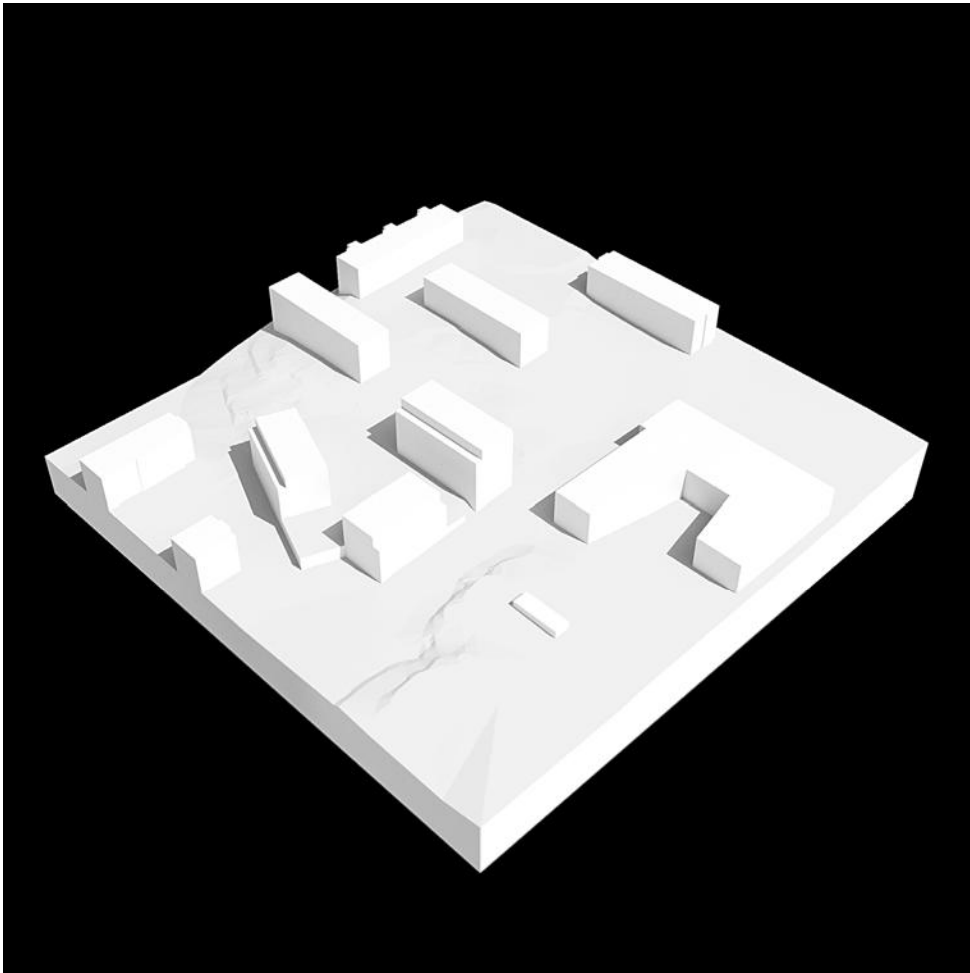
21.6.



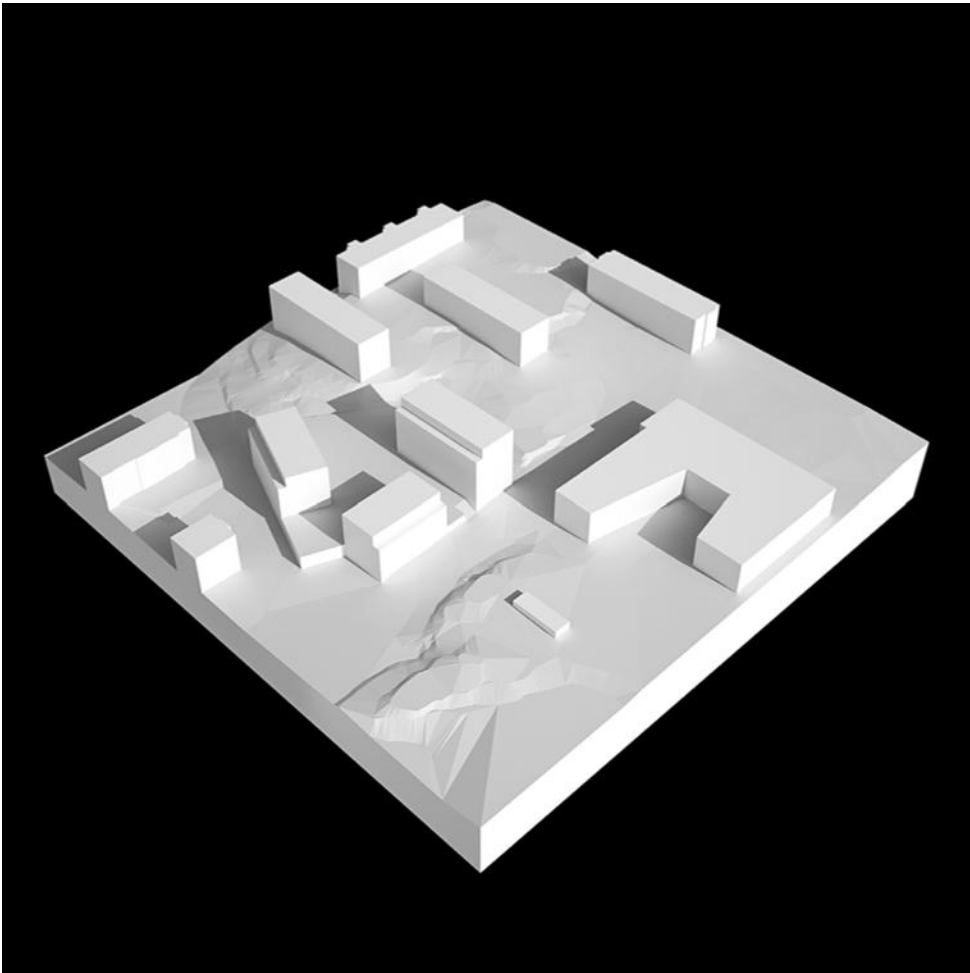
21.9. / 21.3.



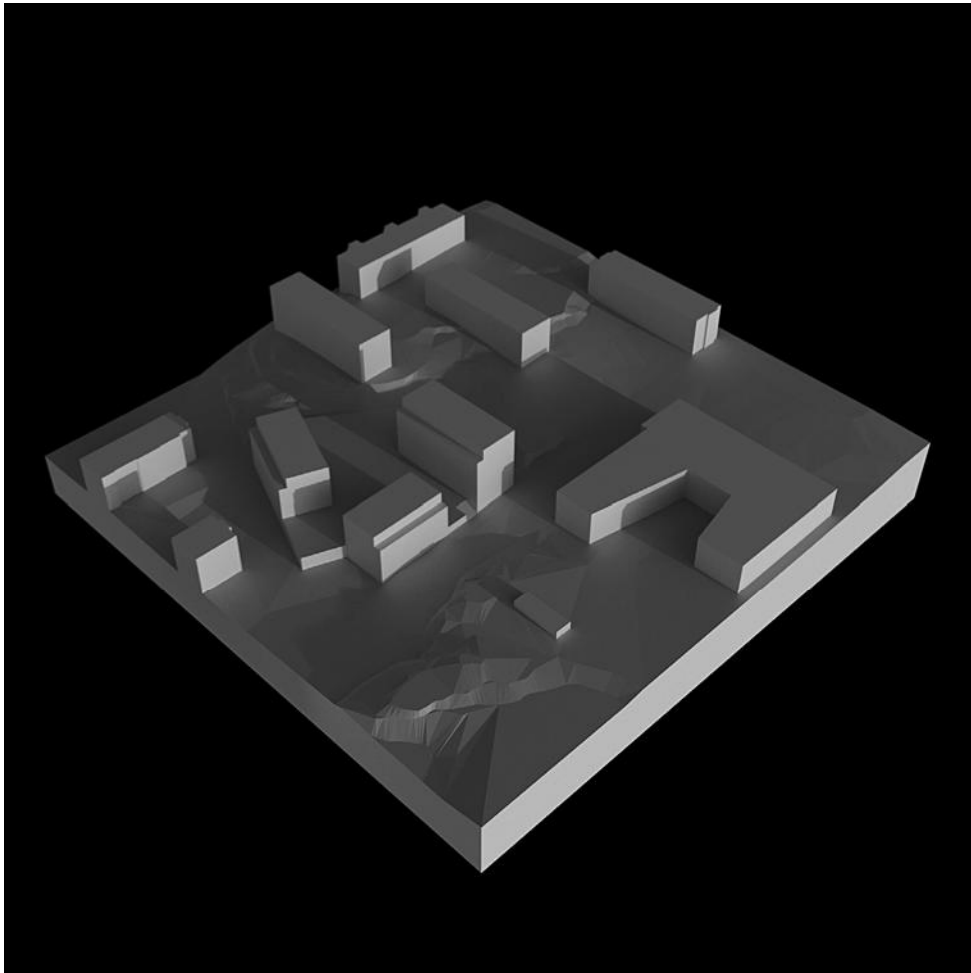
21.12.



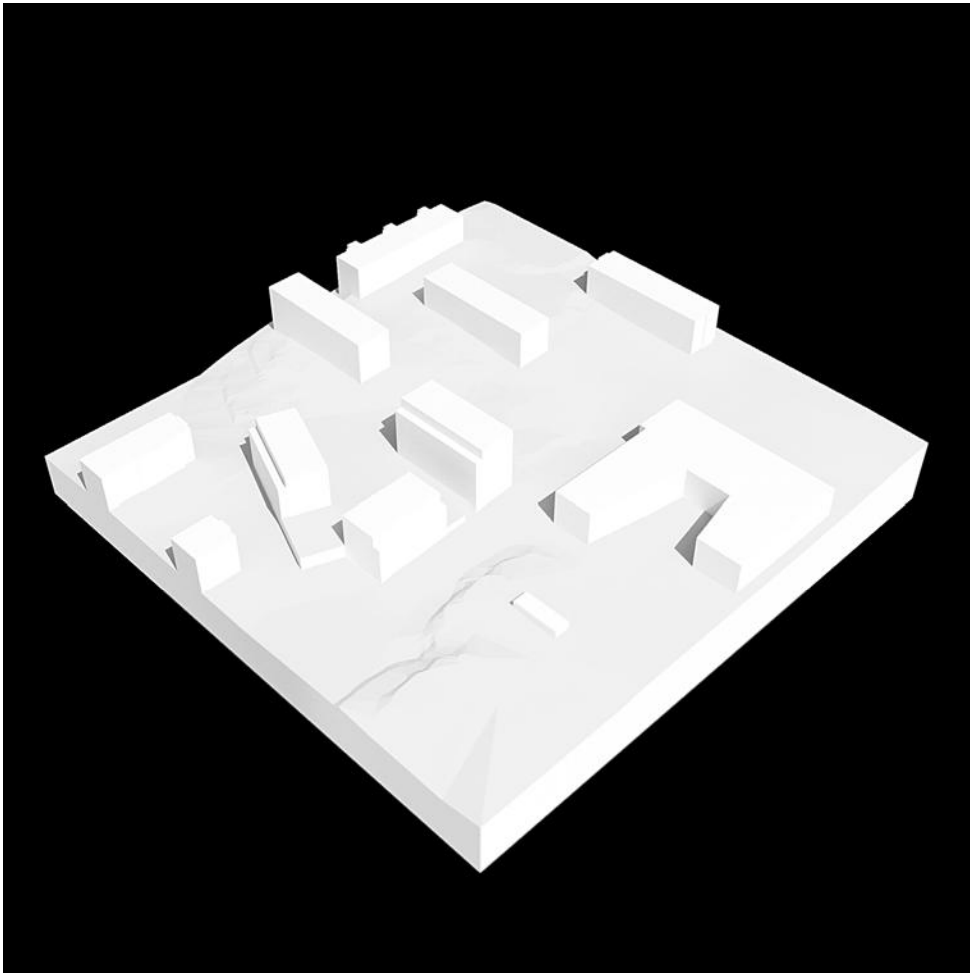
21.6.



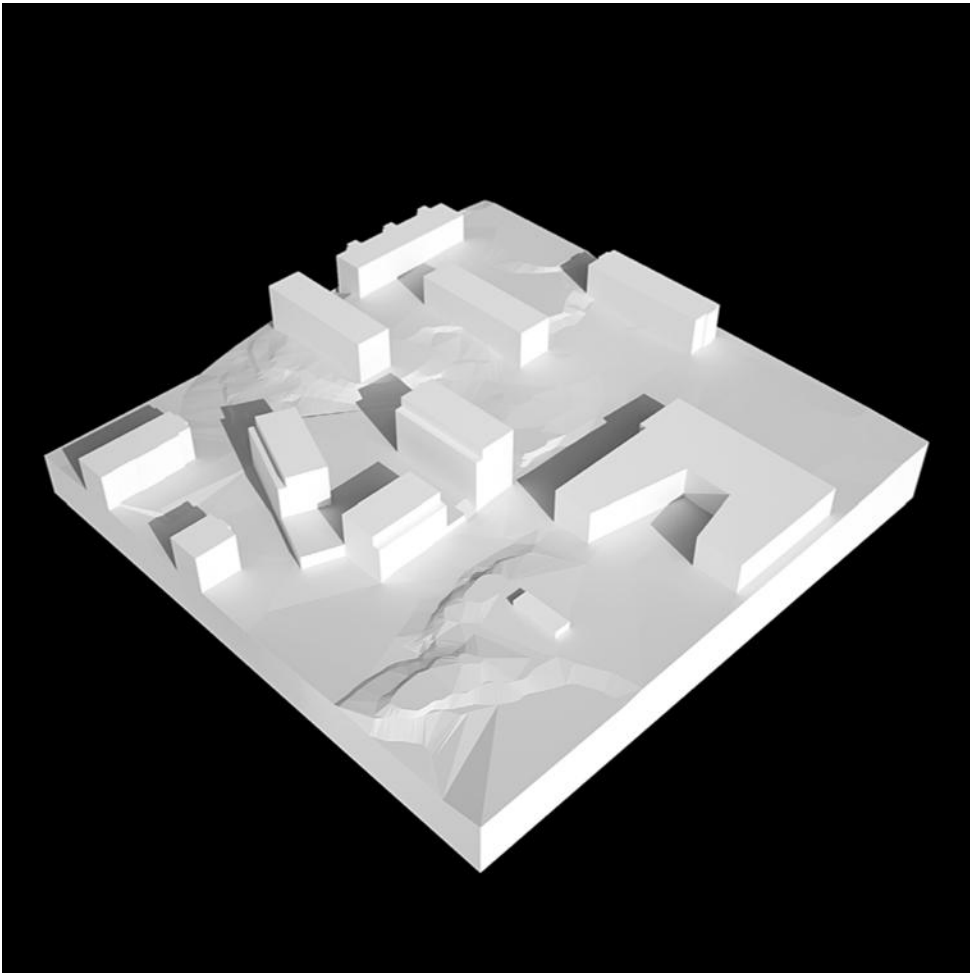
21.9. / 21.3.



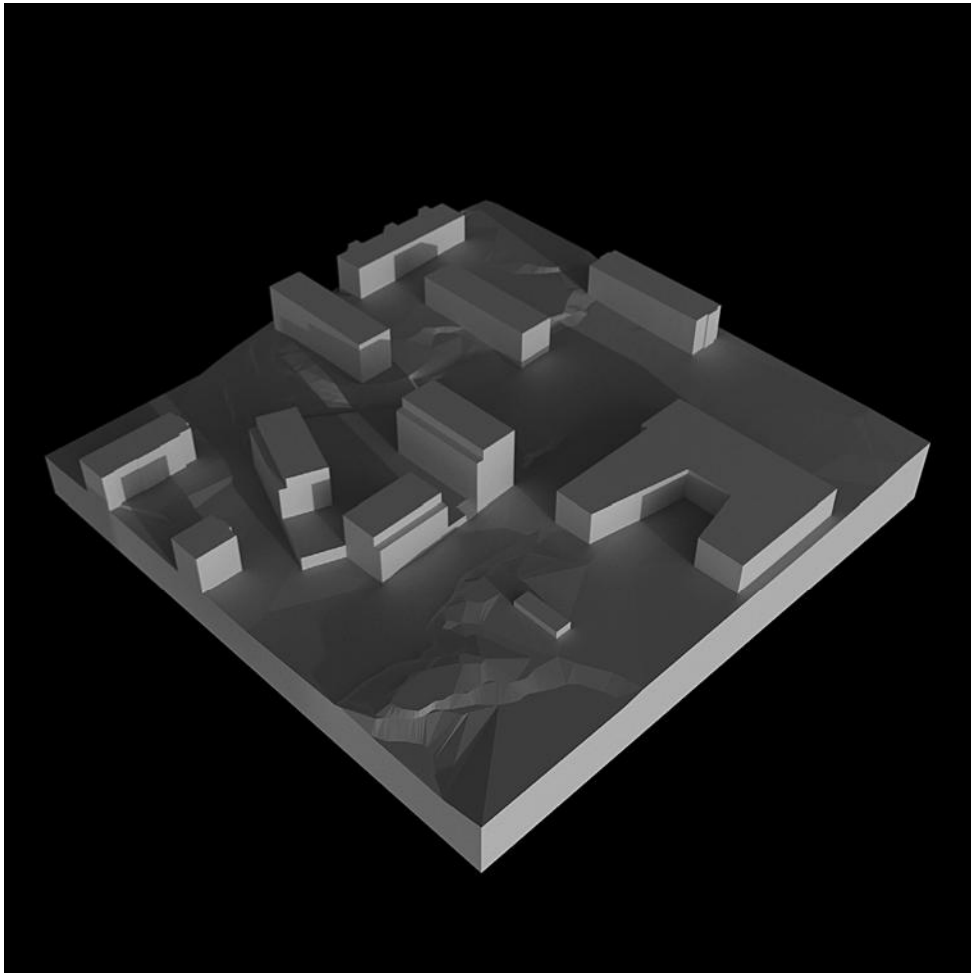
21.12.



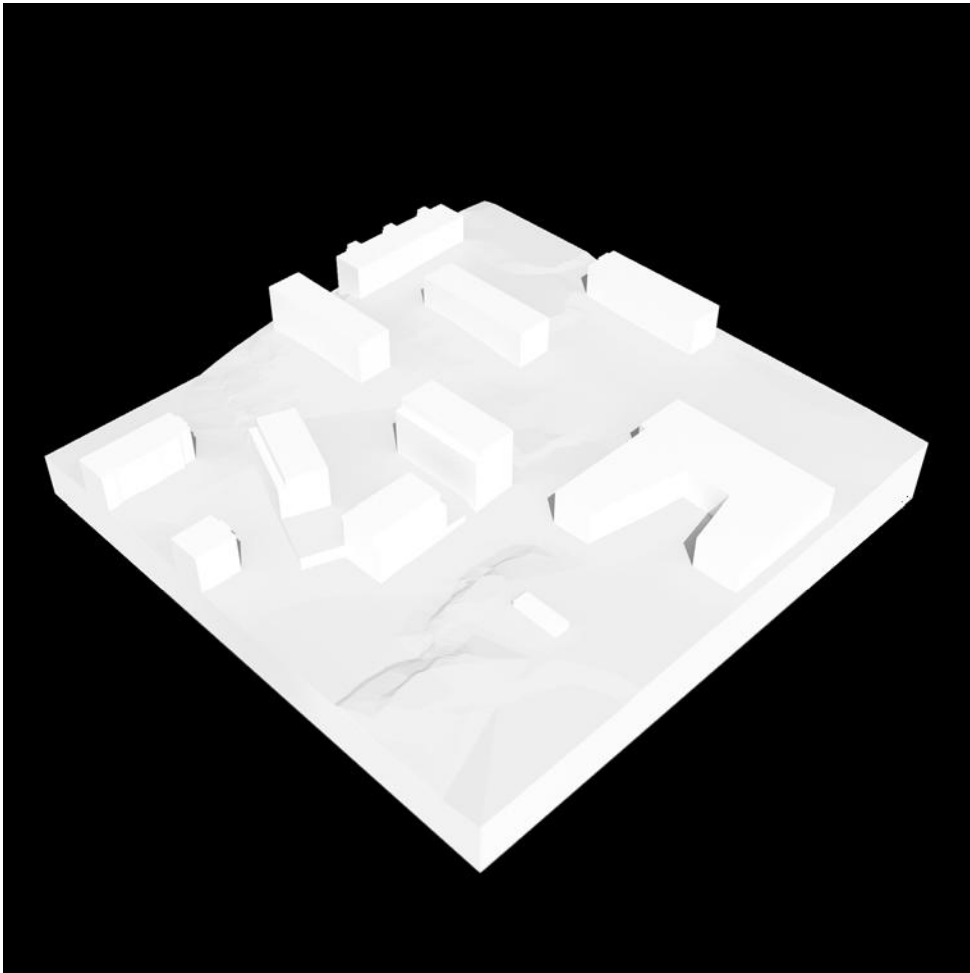
21.6.



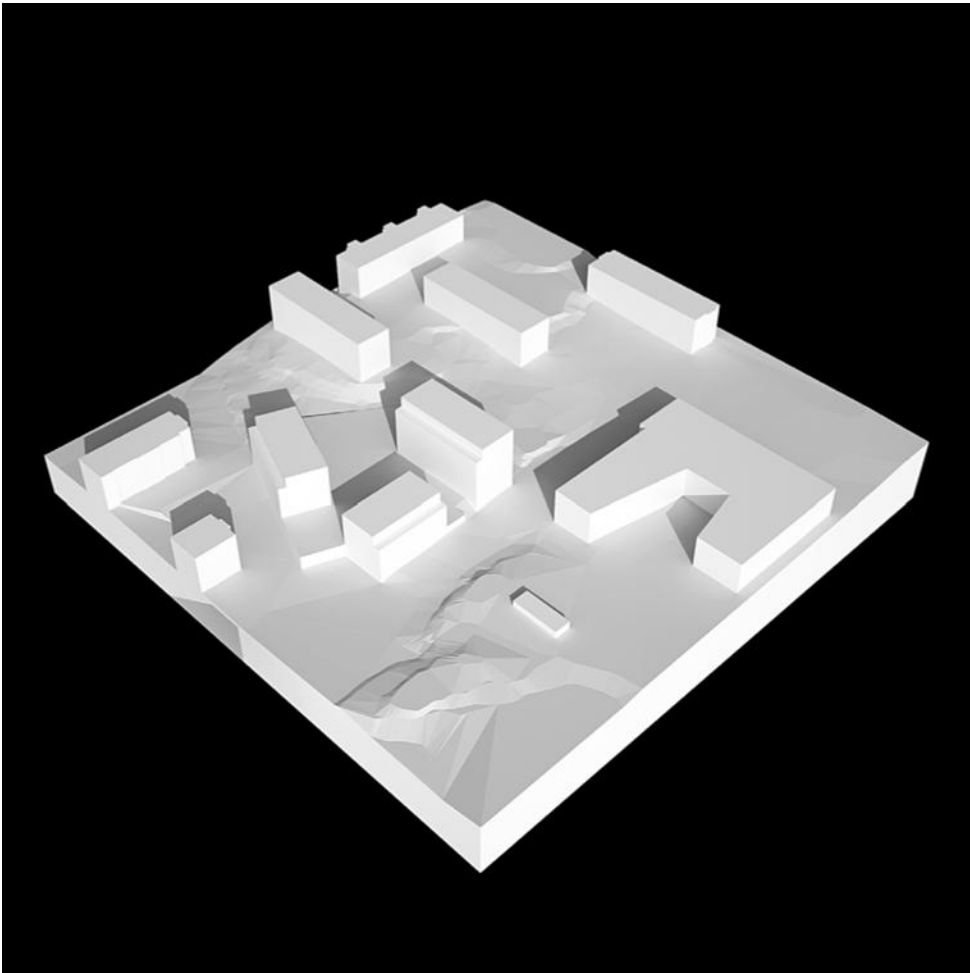
21.9. / 21.3.



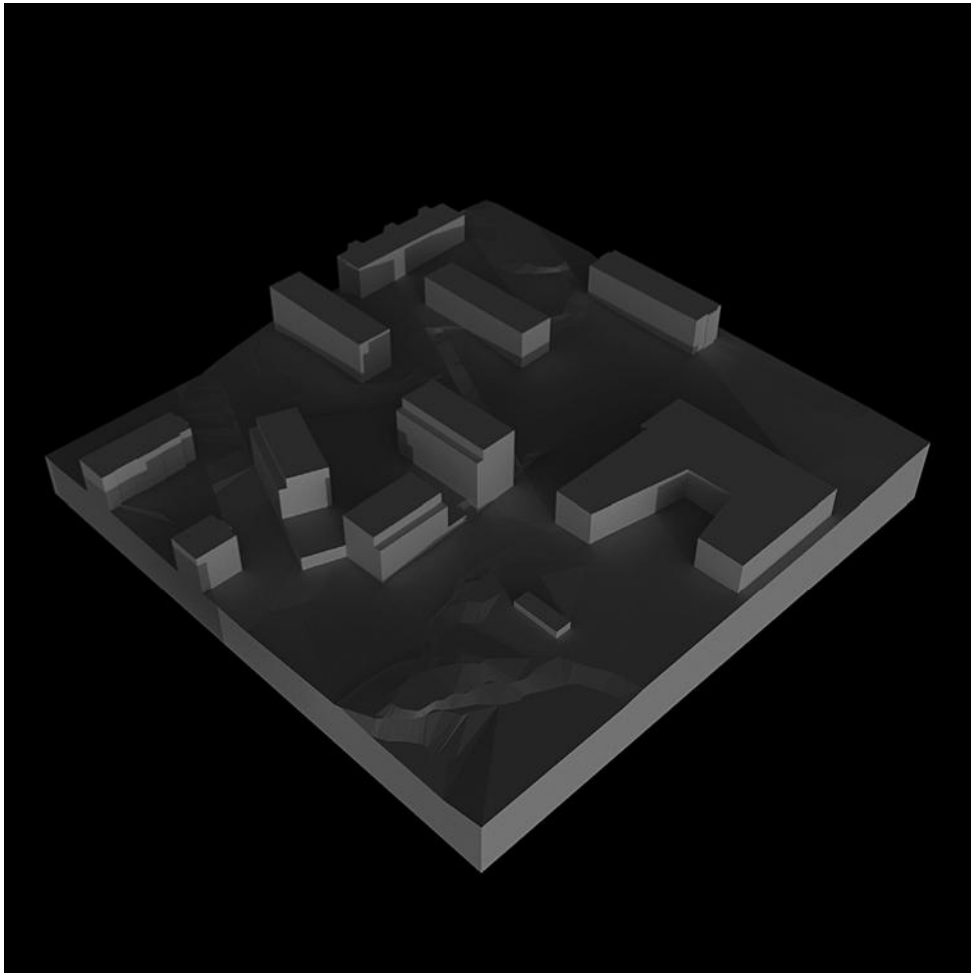
21.12.



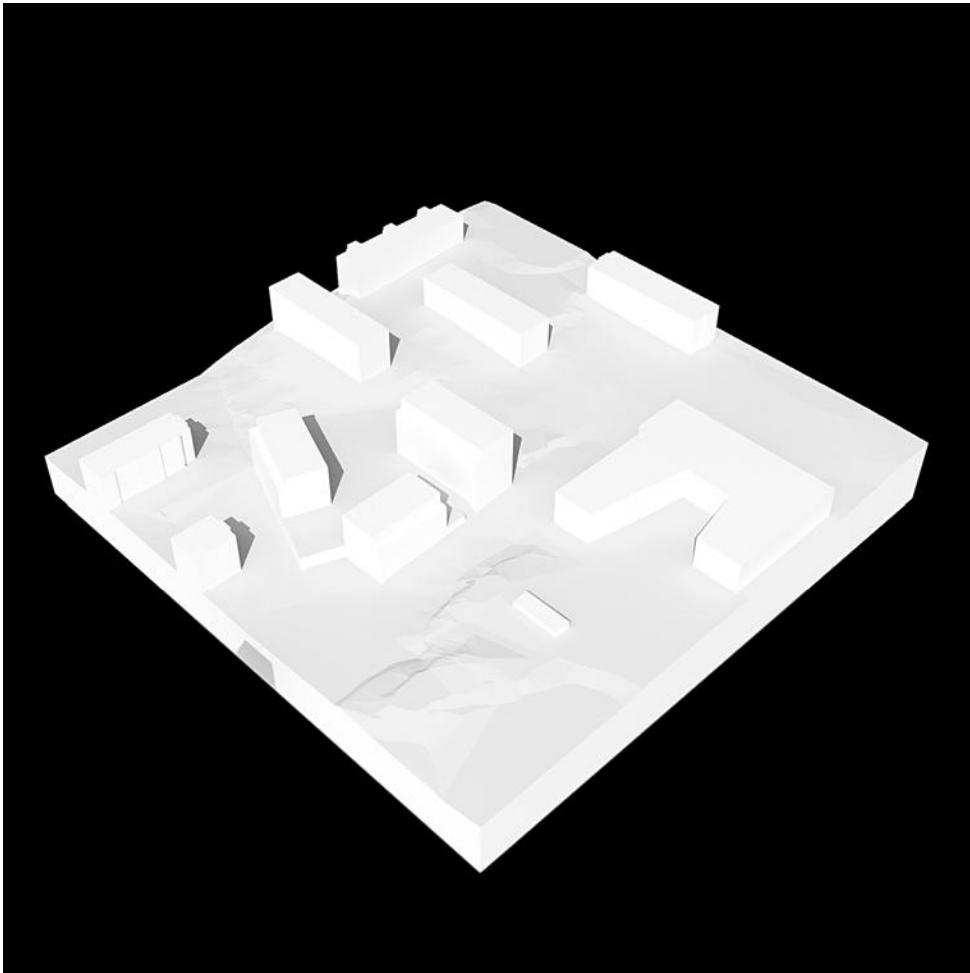
21.6.



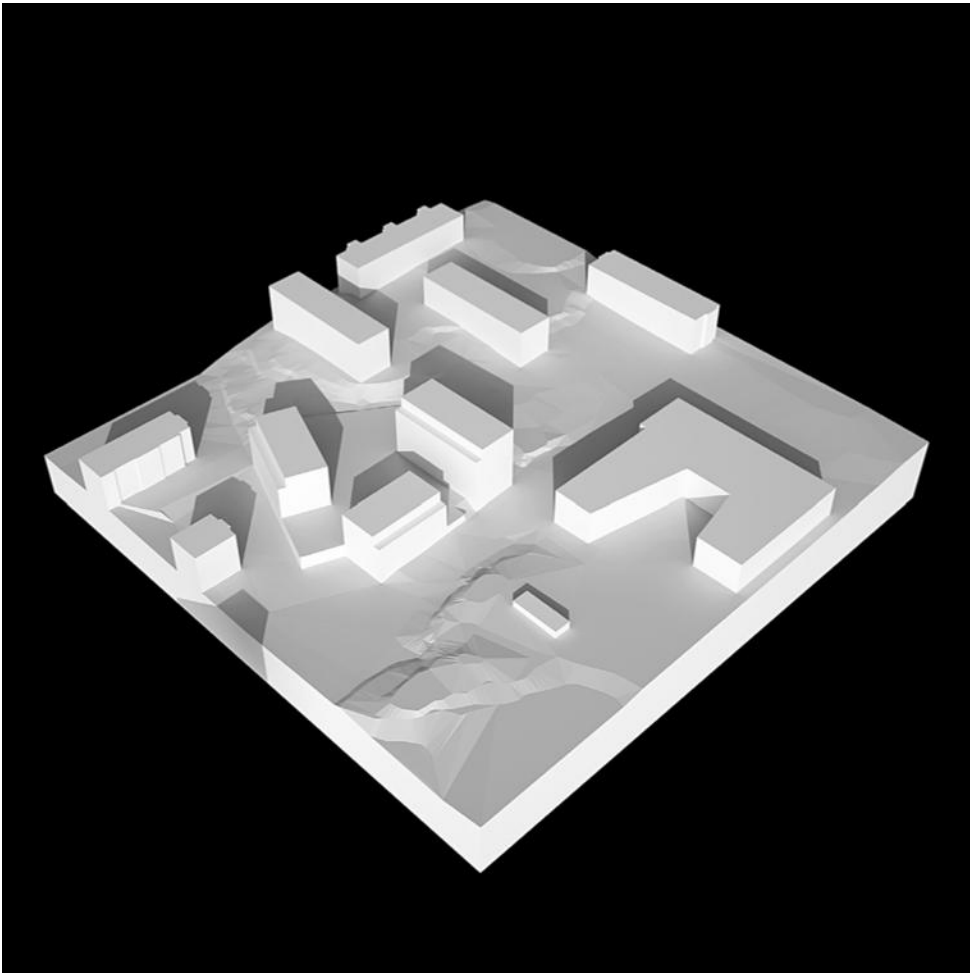
21.9. / 21.3.



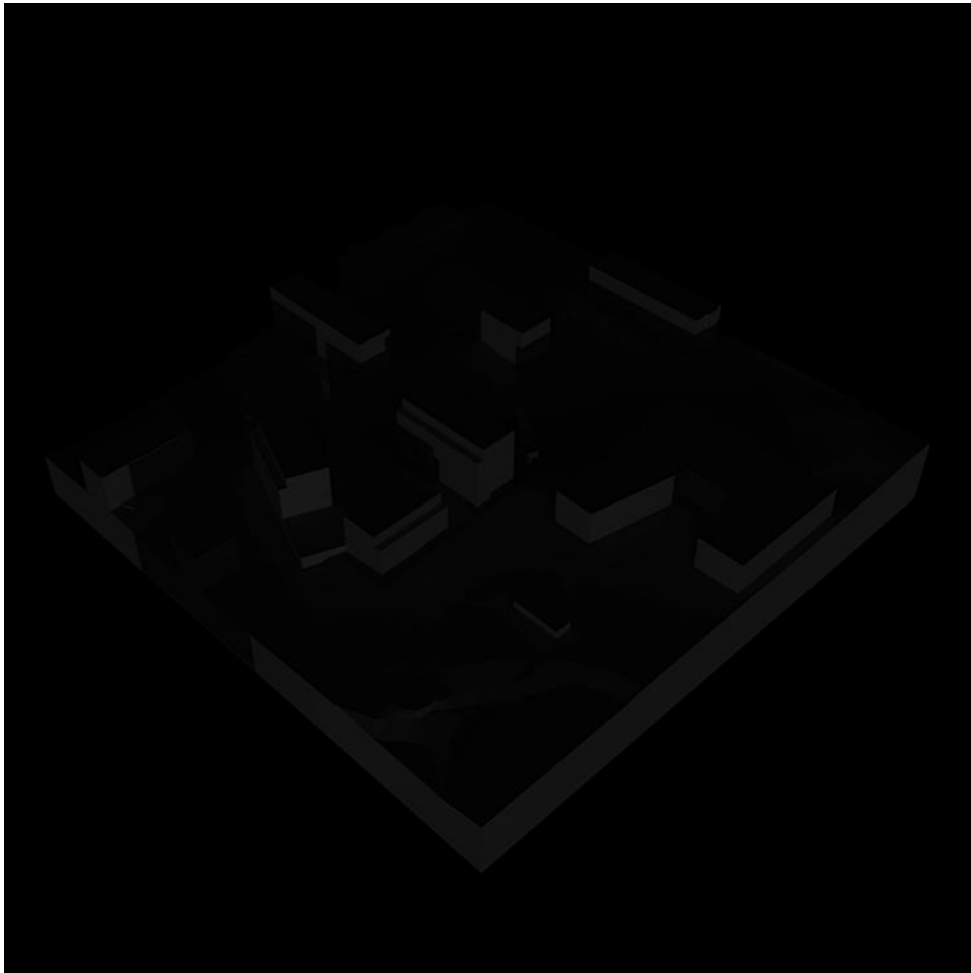
21.12.



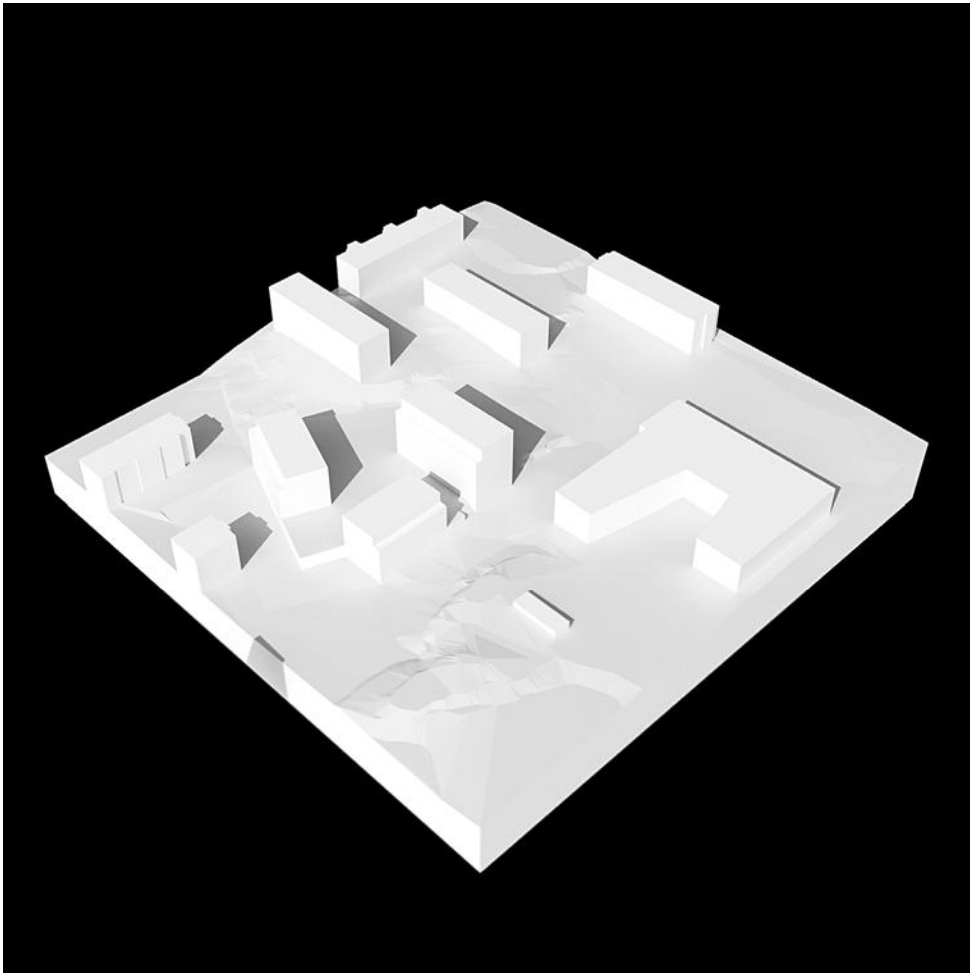
21.6.



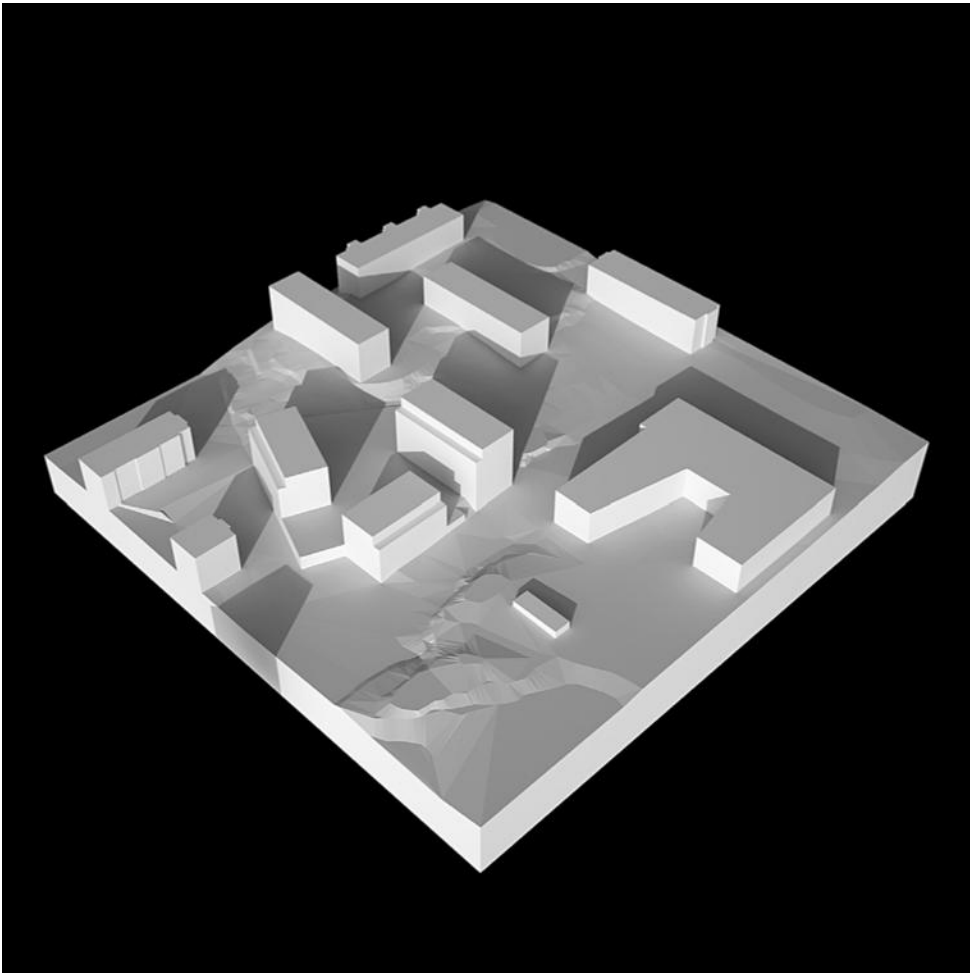
21.9. / 21.3.



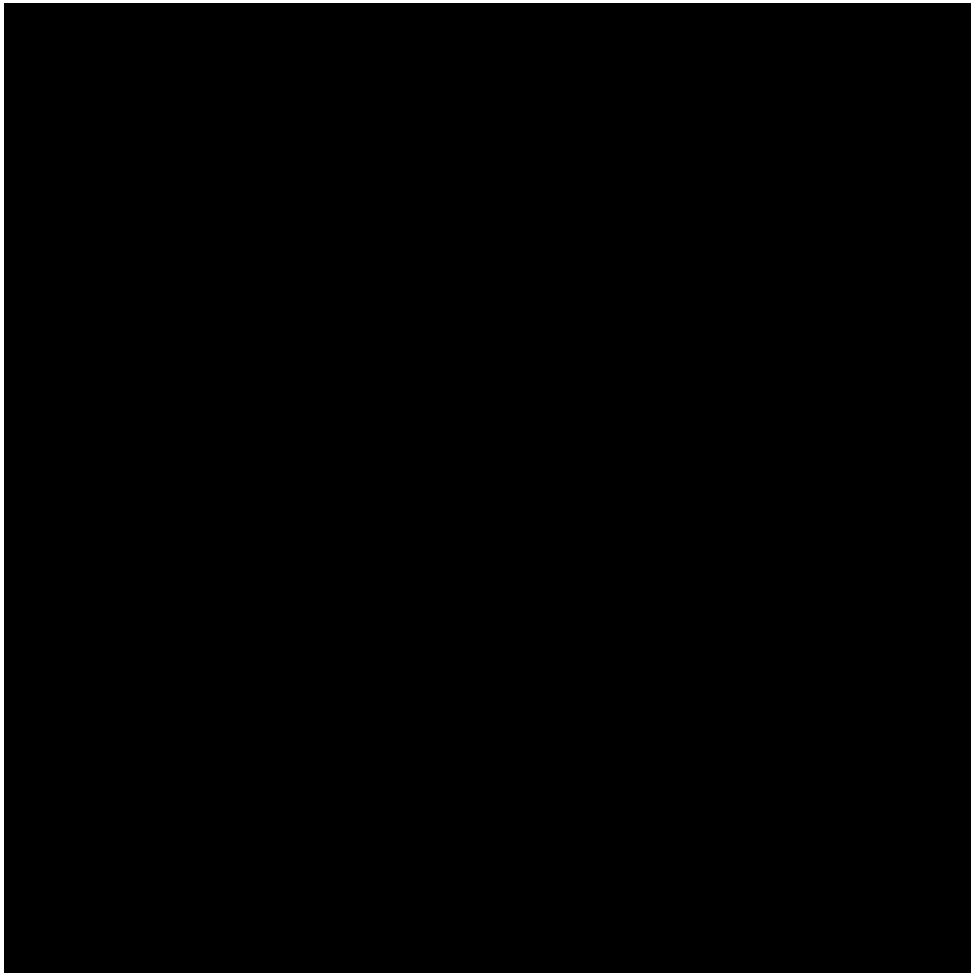
21.12.



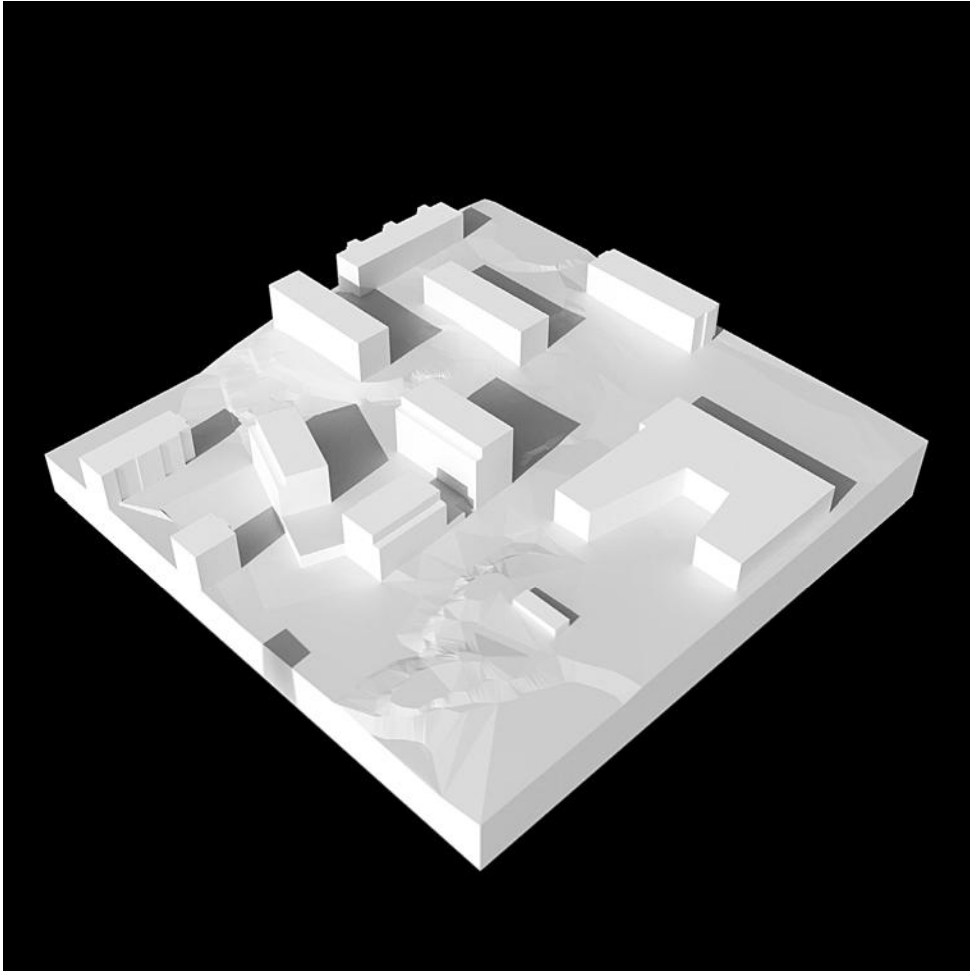
21.6.



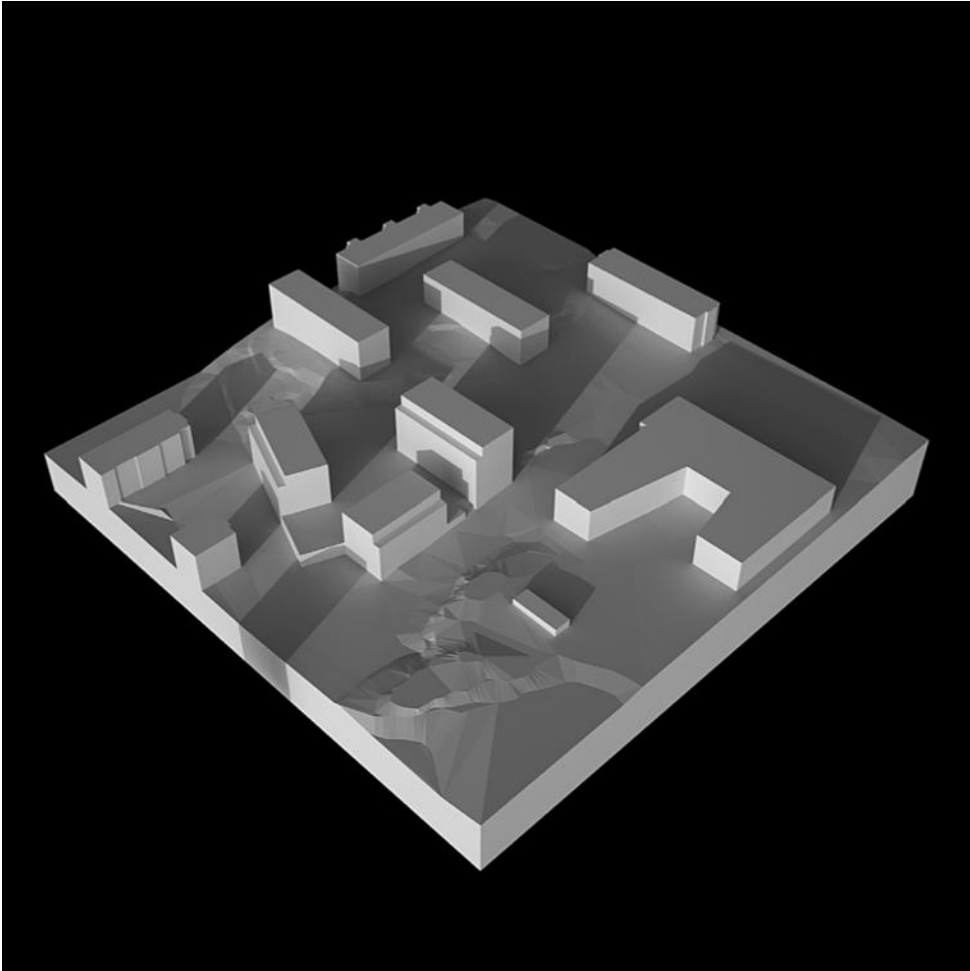
21.9. / 21.3.



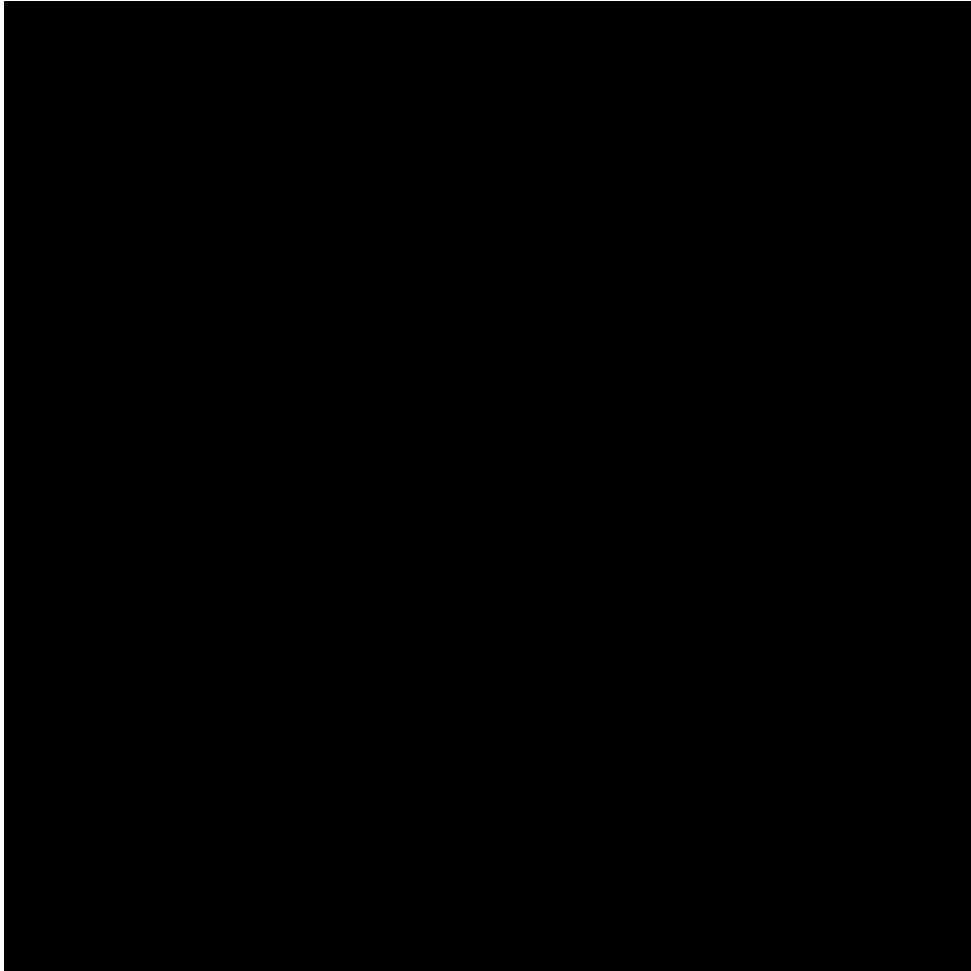
21.12.



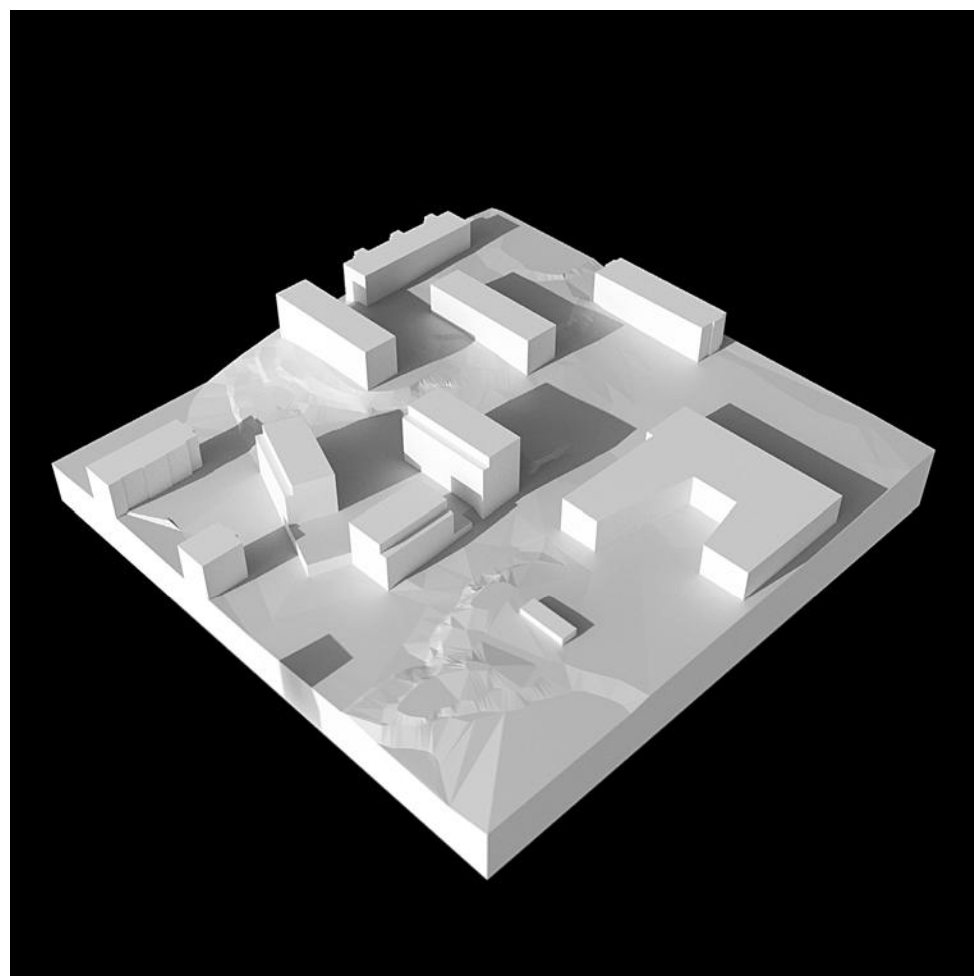
21.6.



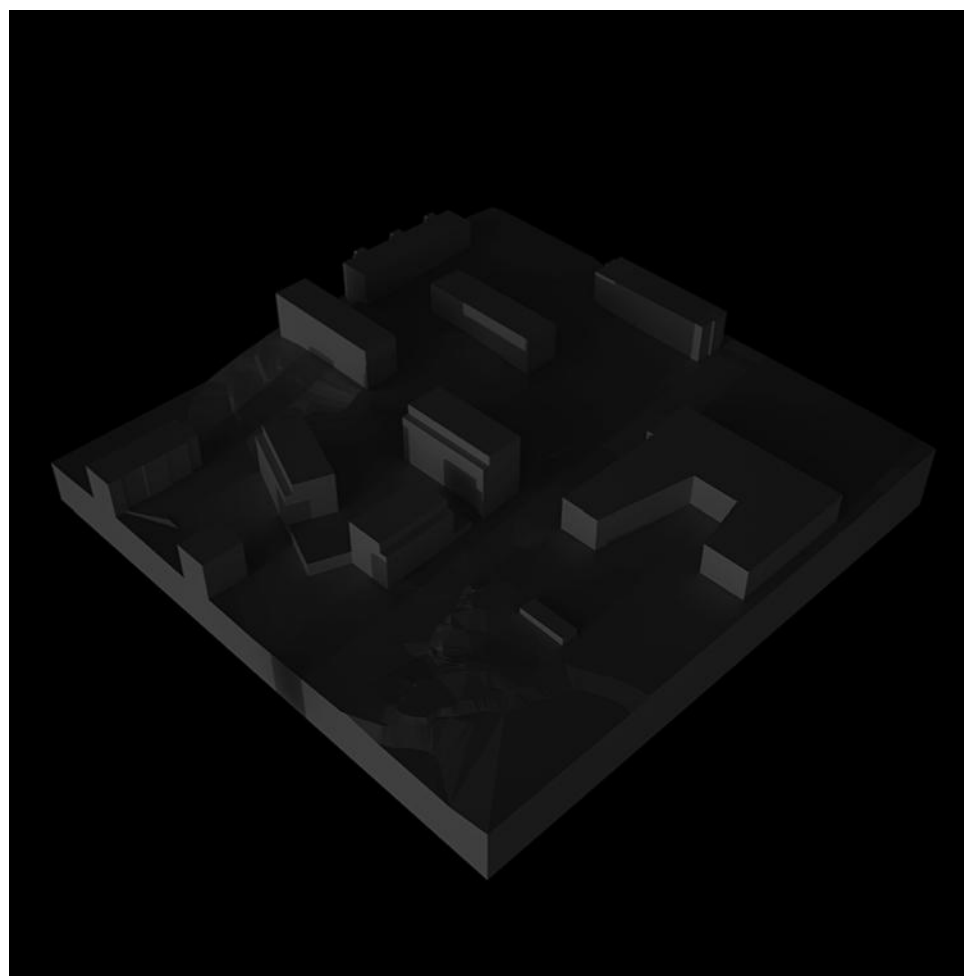
21.9. / 21.3.



21.12.



21.6.



21.9. / 21.3.



21.12.

Näkymä risteyksestä



Näkymä saavuttaessa metrolta



Näkymä Kyösti Kallion tieltä

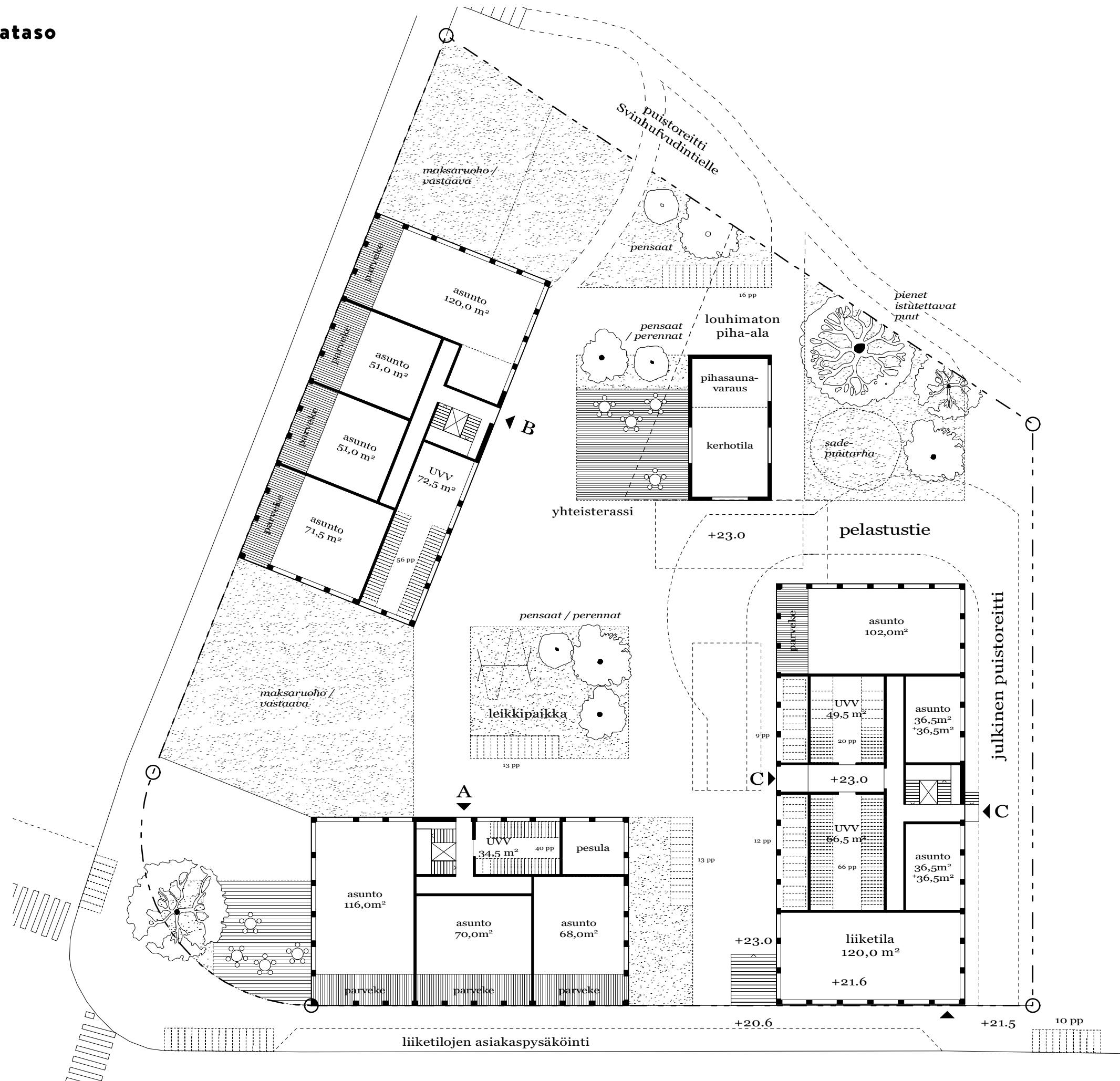


Näkymähahmotelma naapurista Svinhufvudintie 3:sta

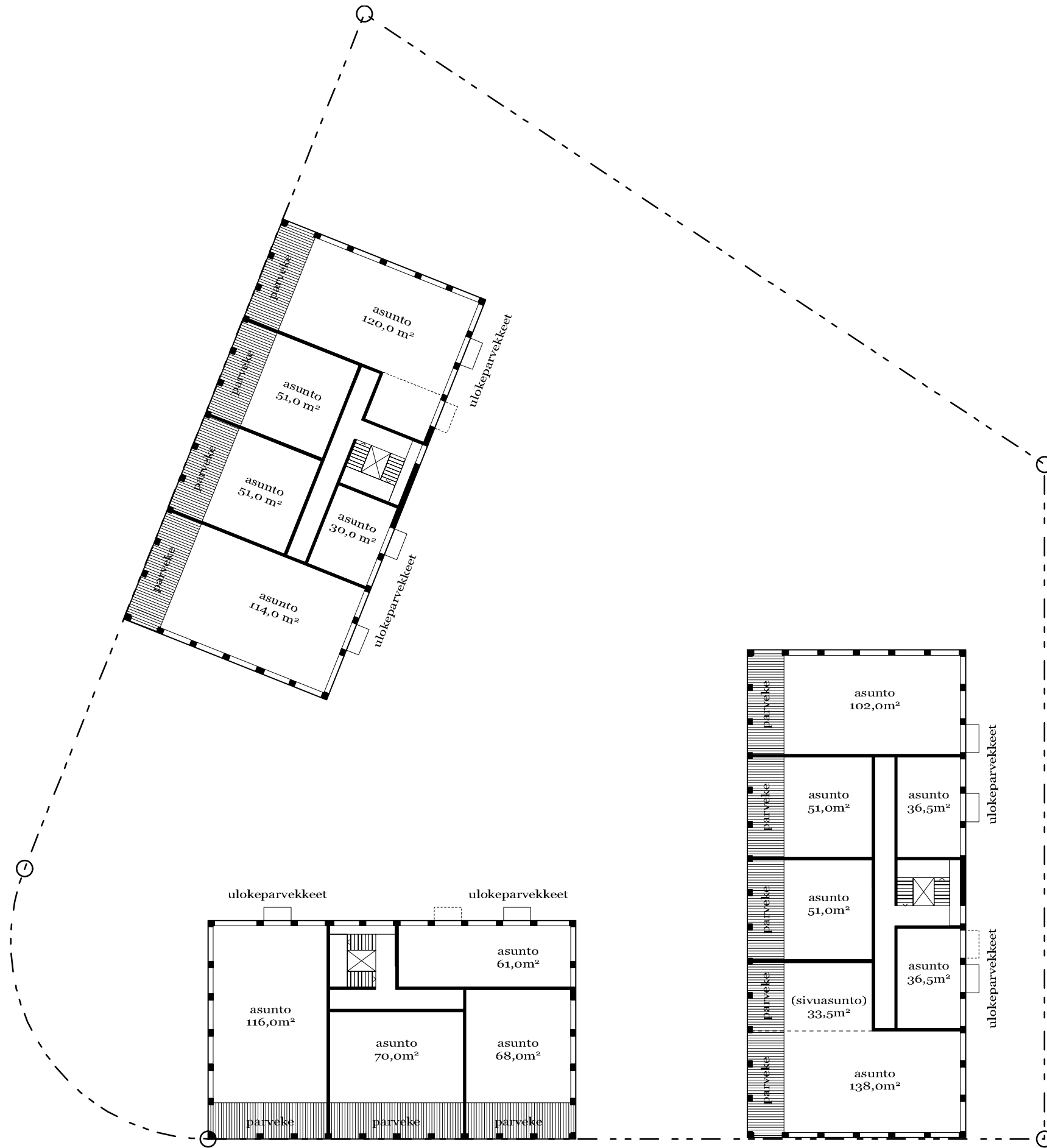


Nykyinen tilanne
Naapurilta saatu valokuva

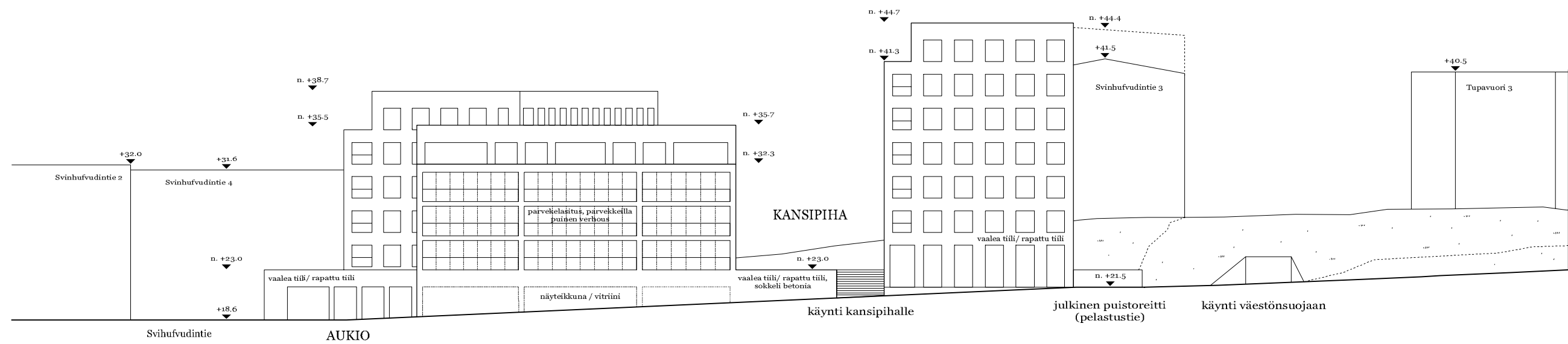
Pohjapiirros, pihataso



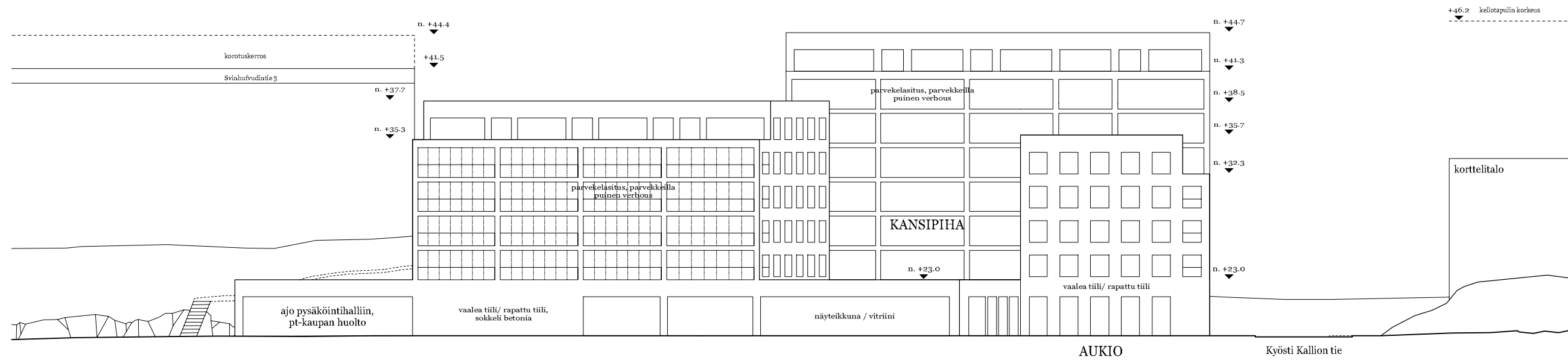
Pohjapiirros, normaalikerros



Julkisivu Kyösti Kallion tielle



Julkisivu Svinhufvudintielle



Asunnot: 5 645 asm²
Liiketilat: 985 hym²

Asuntojen lukumäärä: 76 kpl
Asuntojen keskipinta-ala: 74,3 m²
Perheasuntoja (>80 m²) asuntojen kokonaisalasta: 54,0 %

Asumisen aputilojen laajuus kansipihan tasolla: 304,5 hym²

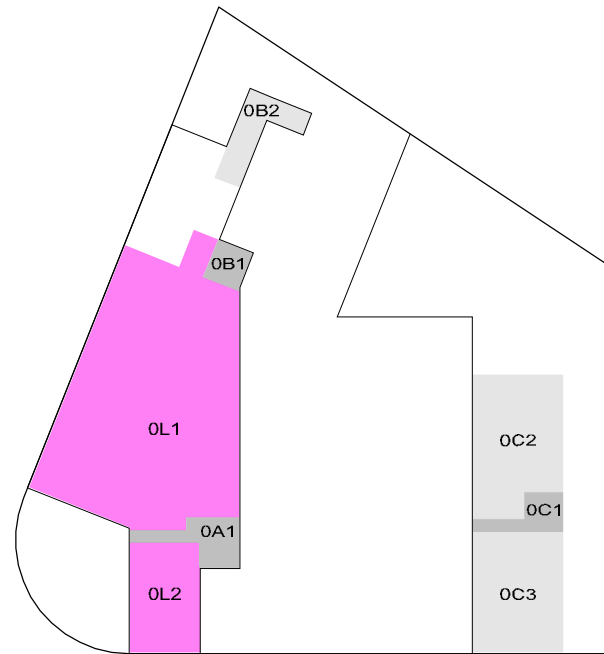
Kerrosala, asuinrakentaminen: 7 340 kem² (sisältäen porrashuoneet ja aputilat)
Kerrosala, asuinrakentaminen: 6 120 kem² (ilman porrashuoneita ja aputiloja)
Kerrosala, liikerakentaminen: 1 030 kem²
Kerrosala yhteensä: 8 370 kem²
Kerrosala yhteensä: 7 150 kem² (ilman porrashuoneita ja aputiloja)

Uudiskorttelin bruttoala (asuinrakentaminen, liiketilat, kellaritilat): 9 000 brm²
Pysäköintihallin ja huoltotilan bruttoala: 2320 brm²

Autopaikkojen lukumäärä: 64 AP
Autopaikat suhteessa kerrosalaan (ilman porrashuoneita ja aputiloja): 1 AP / 111,7 kem²

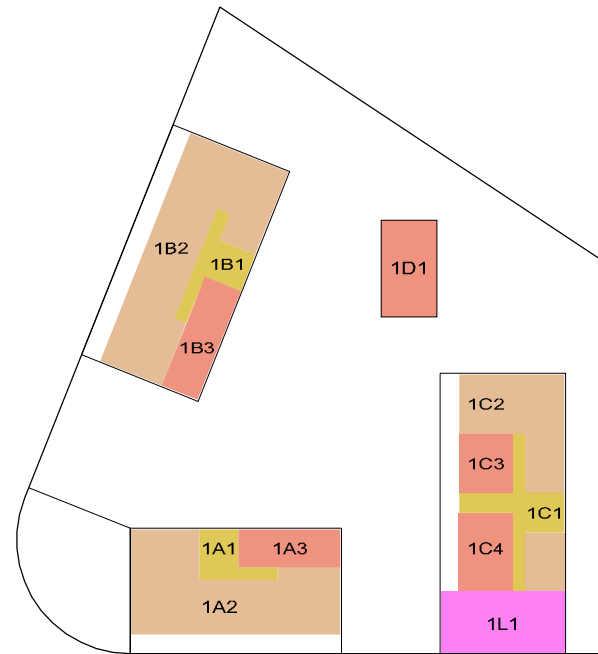
Asuntojen pyöräpaikat: 245 pp (1 pp / 25 askem² (ilman porrashuoneita ja aputiloja))
Liiketilojen pyöräpaikat: 34 pp (1pp / 30,0 lkem²)
Pyöräpaikat yhteensä: 279 pp

Kerrosalatarkastelu



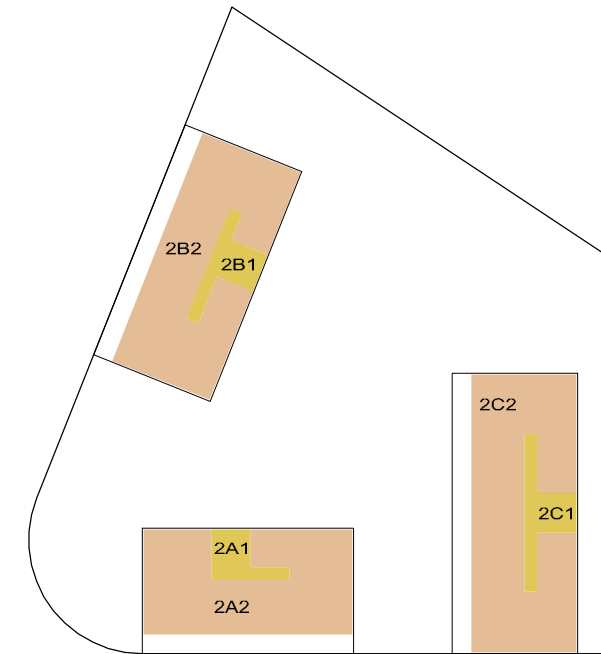
MAANTASO / KELLARIKERROS

oL1: Liiketila (PT-kauppa & pieni liiketila)	765 kem ²
oL2: Liiketila (Pienet liiketila)	135 kem ²
oA1: Asuinrakennuksen porrashuone	(54 kem ²)
oB1: Asuinrakennuksen porrashuone	(27 kem ²)
oB2: Aputilat (Jätehuone, muuntamo, tekn.tila)	(62 kem ²)
oC1: Asuinrakennuksen porrashuone	(38 kem ²)
oC2: Aputilat (Irtaimistovarasto / VSS)	(210 kem ²)
oC3: Aputilat (Irtaimistovarasto / VSS)	(190 kem ²)



KANSIPIHA / 1.KRS

1L1: Liiketila (PT-kauppa & pieni liiketila)	130 kem ²
1A1: Asuinrakennuksen porrashuone	44 kem ²
1A2: Asuintilat	274 kem ²
1A3: Aputilat (UVV, pesutupa)	67 kem ²
1B1: Asuinrakennuksen porrashuone	53 kem ²
1B2: Asuintilat	317 kem ²
1B3: Aputilat (UVV)	80 kem ²
1C1: Asuinrakennuksen porrashuone	80 kem ²
1C2: Asuintilat	190 kem ²
1C3: Aputilat (UVV)	55 kem ²
1C4: Aputilat (UVV, pesutupa)	75 kem ²
1D1: Yhteistilat (Kerhotila, pihasaunavaraus)	90 kem ²



NORMAALIKERROS

2A1: Asuinrakennuksen porrashuone	44 kem ²
2A2: Asuintilat	341 kem ²
2B1: Asuinrakennuksen porrashuone	53 kem ²
2B2: Asuintilat	397 kem ²
2C1: Asuinrakennuksen porrashuone	61 kem ²
2C2: Asuintilat	450 kem ²

* Kerrosalat on ilmoitettu 250 mm ulkoseinäpaksuudella.
 * Kerrosalat on pyöristetty neliön tarkkuudella.
 * Kellarikerrokseen sijoittuvia porrashuone- ja aputiloja ei laskettu edellisen laskelmasivun kokonaiskerrosalaan.

Korttelikortissa on esitetty tärkeimpiä kuhunkin aihepiiriin liittyviä kaavamääräyksiä ja ohjeita alueiden suunnitteluun.

Kortit täydentävät asemakaavaa ja tuovat esille kaavoituksen tavoitteita sekä erityisesti huomioitavia toteutuksen yhteensovituskohtia.

KADUT, AUKIOT, RAITIT JA NIIHIN LIITTYVÄT ALUEET

1 Aukio ja siihen liittyvät liiketilat

Kaavamääräyksiä:

Tonttialue tulee liittää katualueeseen saumattomasti yhtenäisillä pintamateriaaleilla.

Liiketilojen ja myymälöiden pyöräpaikat on sijoitettava aukiolle tai katualueelle.

Aukioon rajautuviin liiketiloihin tulee olla pääsisäänkäynti aukiolta. Lähimpään porrashuoneeseen tulee olla kulku aukiolta.

Rakennusten kadunpuoleisten pohjakerrosten julkisivut tulee rakentaa näyteikkunajulkisivuina liiketilan kohdalla.

Aukio on toteutettava yhtenäisen suunnitelman mukaisesti.

Ohjeita:

Suunnittelussa tulee huomioida paikan kaupunkikuvallisesti tärkeä sijainti näkymäakselin

päätteenä. Lähimpään porrashuoneeseen ja sitä kautta pihakannelle tulee olla esteetön yhteys. Aukio tulee suunnitella viihtyisäksi istutuksin ja oleskelupaikoin. Pyöräpaikat tulee sijoittaa niin, ettei niistä ole huollolle ja kulkuyhteyksille haittaa.

Suunnittelussa tulee varautua pienten terassialueiden sijoittamiseen kivijalkaliiketilojen viereen. Puuistutuksia voi käyttää luomaan suojaavaa vyöhykettä kadun ja aukion välille.

Aukiota on mahdollista käyttää palokunnan pelastuspaikkana tontin 42048/1 tarpeisiin, mikä tulee huomioida suunnittelussa.

2a Kävelyn ja pyöräilyn reitti tontin 42048/1 itäreunalla

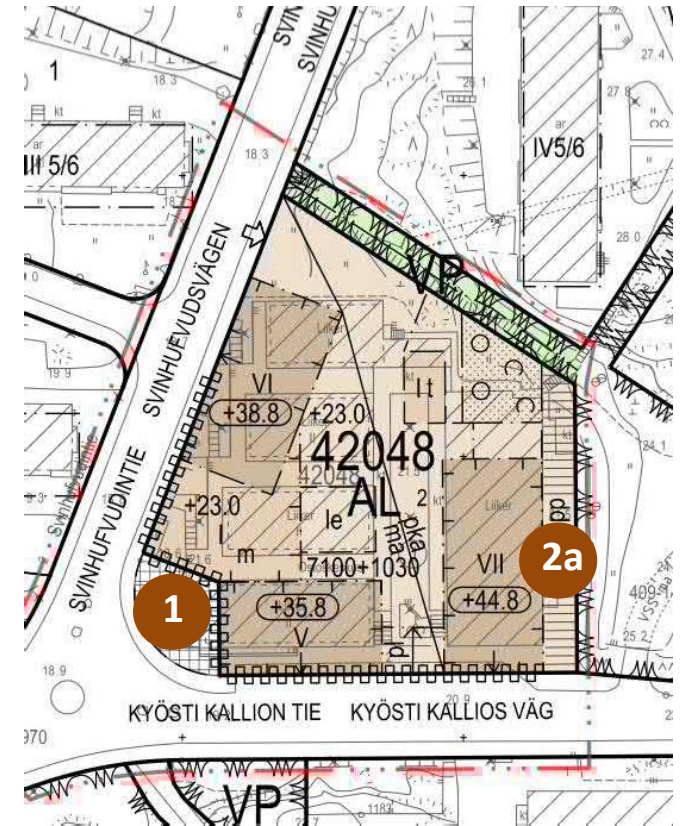
Kaavamääräyksiä:

Tontille 42048/1 täytyy järjestää reitin kautta mahdollisimman suora kävely-yhteys.

Asuntojen porrashuoneista tulee järjestää suora kulkuyhteys pihakannen kautta kadulle.

Ohjeita:

Reitti on sekä ainoa ulkotilojen esteetön reitti pihakannelle että väylä pelastusajoneuvoille. Reitti on osa julkista kävelyverkostoa. Reitin tulee olla toteutukseltaan yhtenäinen ja liittyä esteettömästi



ja luontevasti sekä Kyösti Kallion tienhen että pohjoispuoleiseen puistoreittiin.

2b Kävelyreitti puistossa

Kaavamääräyksiä:

Pihakannelle on oltava esteetön kulku.

Kansirakenne on mitoitettava kestämään myös raskasta liikennettä.

Maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet on otettava huomioon siten, että ei aiheuteta haittaa olemassa oleville maanalaisille tiloille tai rakenteille.

Ohjeita:

Reitti on tontin pohjoisimman rakennuksen yhteys pihakannen kautta kadulle. Siksi sen on oltava lyhyt ja selkeä. Puiston portaat on parannettava ja reitin oltava talvikunnossapidettävä.

Puistoalueella sijaitsee väestönsuojan pystykuilu, joka on otettava huomioon suunnittelussa.

TONTIT

3a Uudet asuinrakennukset

Kaavamääräyksiä:

Rakennusten julkisivupintojen tulee olla pääosin paikalla tiilimuurattuja, lasia ja/tai tiilipinnalle rapattuja.

Uudisrakennusten tulee sopeutua alueen kaupunkikuvaan.

Parvekkeet tulee rakentaa kadun tai aukion puolella sisäänvedettyinä ja yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina.

Ohjeita:

Uudisrakennusten tulee olla yleisilmeeltään suorakulmaisen kappalemaisia ja yhtenäistä julkisivupintaa kadun puolelle muodostavia. Pihan puolella voi olla ulokeparvekkeita ja monimuotoisempia julkisivuja. Materiaaleissa tavoitteena on sopeutuminen Kulosaaren nykyisten rakennusten ulkoasuun.

3b Pihat

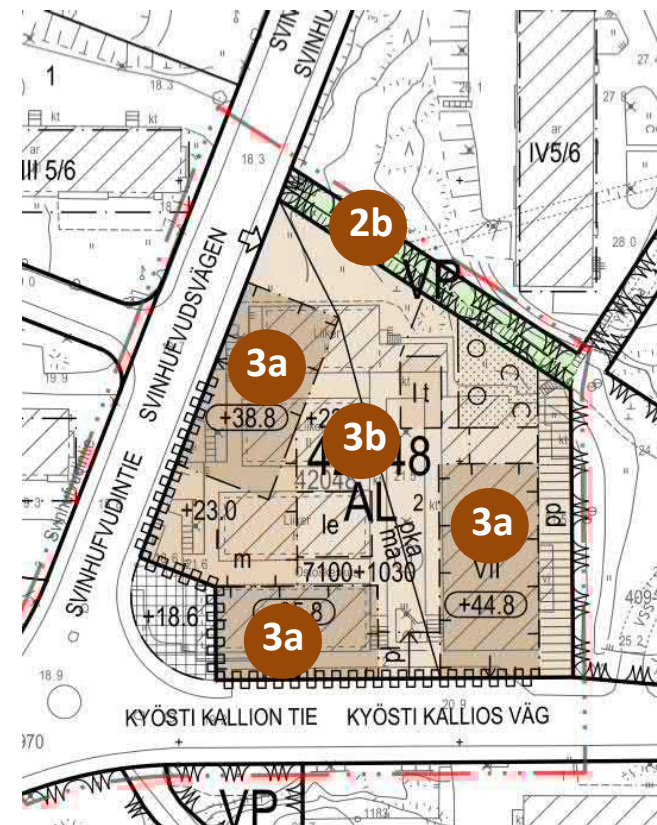
Kaavamääräyksiä:

Pihakansi, joka on järjestettävä viihtyisäksi asuntojen yhteiseksi leikki- ja ulko-oleskelutilaksi puu- ja pensasistutuksin, kalustein, valaistuksen keinoin ja korkeatasoisin pintamateriaalein. Pihakannelle on istutettava matalakasvuisia runkopuita.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Korttelin pelastustiet, leikki- ja oleskelutilat on rakennettava yhteisiksi.

Asumista palvelevat aputilat pihakannen tasolla tulee varustaa ikkunoilla.

Piha tulee toteuttaa yhtenäisen suunnitelman mukaisesti, joka on esitettävä rakennuslupaa haettaessa.



Ohjeita:

Kortteliin on tehtävä pihasuunnitelma.

Suunnitelmassa ja kasvilajistossa on otettava huomioon Tupavuorelle ominainen kalliainen, havupuuvaltainen ympäristö. Pihakannen istutuksiin tulee käyttää monipuolista ruoho- ja puuvartista lajistoa. Asuinrakennusten maantasokerroksia tulee avata ulospäin pihan elävöittämiseksi.