

Kauppakartanonkatu 16 asemakaavan muutos

lähtötietoliite // 28.2.2017





ilmakuva kohteesta (2006)

Tärkeimmät lähtökohdat ja tavoitteet

- Muutosalueella sijaitsee Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) vuokra-asuntoja - yhteensä noin 160 asuntoa ja 280 asukasta. Asuntojen lisäksi kohteessa sijaitsee kaksi pientä kunnallista päiväkotia: Botby Daghem ja Päiväkoti Lakka.
- Kohteen autopaikat sijaitsevat erillisellä pysäköintitontilla, jossa sijaitsee lisäksi kahden naapuritontin autopaikkoja.
- Heka-Puotila on arvioinut, että kohteen ongelmat ovat suuria ja rakennukset ovat laajamittaisen peruskorjauksen tarpeessa lähivuosina. Mm. epäkäytännölliset huoneistopohjat ja kohteen yleinen tilojen tehottomuus (alunperin rakennettu opiskelija-asunnoiksi) tekevät peruskorjauksesta kuitenkin kannattamatonta.
- **Suunnittelun lähtökohdaksi on asetettu kiinteistön purkaminen ja uusien asuinrakennusten toteuttaminen tilalle.**
- Kaavamuutoksen tavoitteena on lisätä keskeisesti sijaitsevan kohteen rakentamistehokkuutta ja vahvistaa sen kaupunkikuvallisesti tärkeää asemaa Lyypekin aukion näkymäakselin yhtenä päätteenä.
- Kohteen nykyinen tonttitehokkuusluku on noin $e=1,0$. Tonttitehokkuus on mahdollista arviolta kaksinkertaistaa tiivistämällä rakentaminen umpikortteliksi ja nostamalla kerroslukumäärä nykyisestä neljästä noin kuuteen. Tavoitteena on, että muutoksen jälkeen kohde on edelleen luonteva osa Itäkeskuksen punatiilisten ruutukaavakortteleiden sarjaa. Uudisrakentaminen muodostaa lisäksi uutta, entistä kaupunkimaisempaa ajallista kerrostumamaa alueelle.
- Nykyisille Kauppakartanonkatu 16 vuokralaisille tiedotetaan erikseen muutoksesta ja sen aikataulusta. Tiedottamisesta vastaa Heka-Puotila.
- Nykyisien kohteessa toimivien kunnallisten päiväkotien hoitopaikat tullaan korvaamaan uusilla paikoilla lähialueella. Muutos edellyttää mahdollisesti väliaikaisjärjestelyjä. Lisäksi alueen palveluverkkoa tarkastellaan laajemmin pysyvien päivähoitotilojen ja -järjestelyjen osalta. Päiväkotien muutokseen liittyvistä järjestelyistä vastaa Kiinteistöviraston tilakeskus yhdessä Varhaiskasvatusviraston ja Opetusviraston kanssa.



nykytilanteen ilmakeku + kantakartta

Muutosalue

- Alueeseen kuuluu Kauppakartanonkatu 16 tontin lisäksi viereinen pysäköintitontti sekä pieni pala puistoa alueen itäkulmassa. Alue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa.
- Muutokset koskevat varsinaisesti vain nykyistä asuintonttia ja nykyisin eritoten kohteen päiväkotien käytössä olevan puistopalan liittämistä osaksi asuintonttia. Useammalle taloyhtiölle vuokratulla pysäköintitontilla muutokset rajoittunevat Kaup-

pakartanonkatu 16 kiinteistön hallinnassa olevalle alueelle.

- Suunnittelun yhteydessä tarkastellaan lisäksi tarpeen mukaan Kauppakartanonkadun liikennejärjestelyitä sekä muutosalueeseen rajautuvia puistoalueita (mm. yhteydet tontilta puistoon).



ilmakuva (2006)



Toistaiseksi toteutumattoman, Itäväylän osittaisen kattamisen ja tornitalorakentamisen mahdollistavan asemakaavan (tullut voimaan 2013) havainnekuva, Kauppakartanonkatu 16 sijaitsee täpärästi kuvan ulkopuolella.



Keskon kauppakeskushanke Kauppakartanonkadun pohjoispuolella

Alueen nykyinen ja tuleva yleisilme

- Kauppakartanonkatu on alueen halkaiseva kokoojakatu. Rakennukset kadun varrella ovat arkkitehtonisesti yhtenäisiä (rakennettu pääasiassa 1970-luvun jälkipuoliskolla) ja kokonaisilme rauhallinen. Rakennusten kerroslukumäärät kadun varrella vaihtelevat neljästä kuuteen lukuunottamatta 16-kerroksista Maamerkkiä, joka poikkeaa punatiilisestä ympäristöstään myös vaaleilla julkisivuillaan.
- Julkisivuiltaan vaaleita tornirakennuksia on kaavoitettu lisää Lyypekin aukion pohjoislaidalle ja Itäväylän yli ulottuvan kansirakennelman päälle. Itäväylän kattamiseksi ei ole toistaiseksi syntynyt toteutukseen tähtäävää rakennushanketta. Lyype-

kin aukion laidalle kaavoitetut tornitalot saattavat toteutua erillisenä hankkeena ennen Itäväylän kattamista.

- Maamerkin naapurissa, Kauppakartanonkadun pohjoispuolella on käynnistetty laajuudeltaan merkittävä Keskon kauppakeskushanke. Kauppakeskuksen Kauppakartanonkatuun rajautuvan julkisivun korkeus vastaa 6-kerroksista asuin-kerrostaloa. Julkisivuissa käytettävä keraaminen verhoitus mukailee viereisten asuintalojen punatiilimuurausta. Kauppakeskuksen ensimmäinen rakennusvaihe on tarkoitus valmistua vuoden 2017 loppuun mennessä.



Kauppakartanonkatu lounaaseen, Kauppakartanonkatu 16 julkisivu vasemmalla



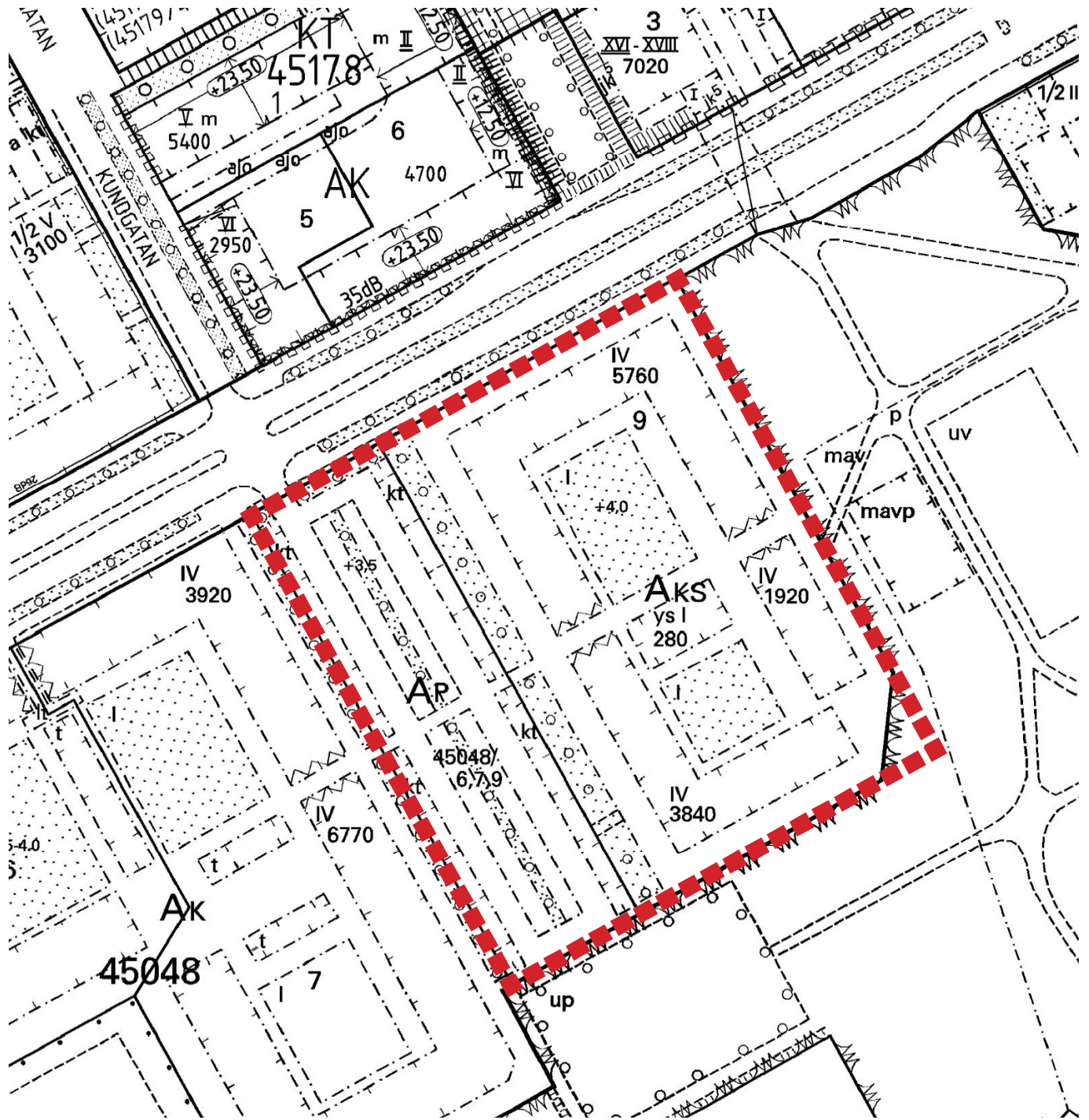
Kauppakartanonkatu 16 sisäpiha pohjoiseen



**pysäköintitontti asuintonttien välissä
Kauppakartanonkatu 16 julkisivu oikealla**

Kauppakartanonkatu 16 rakennukset

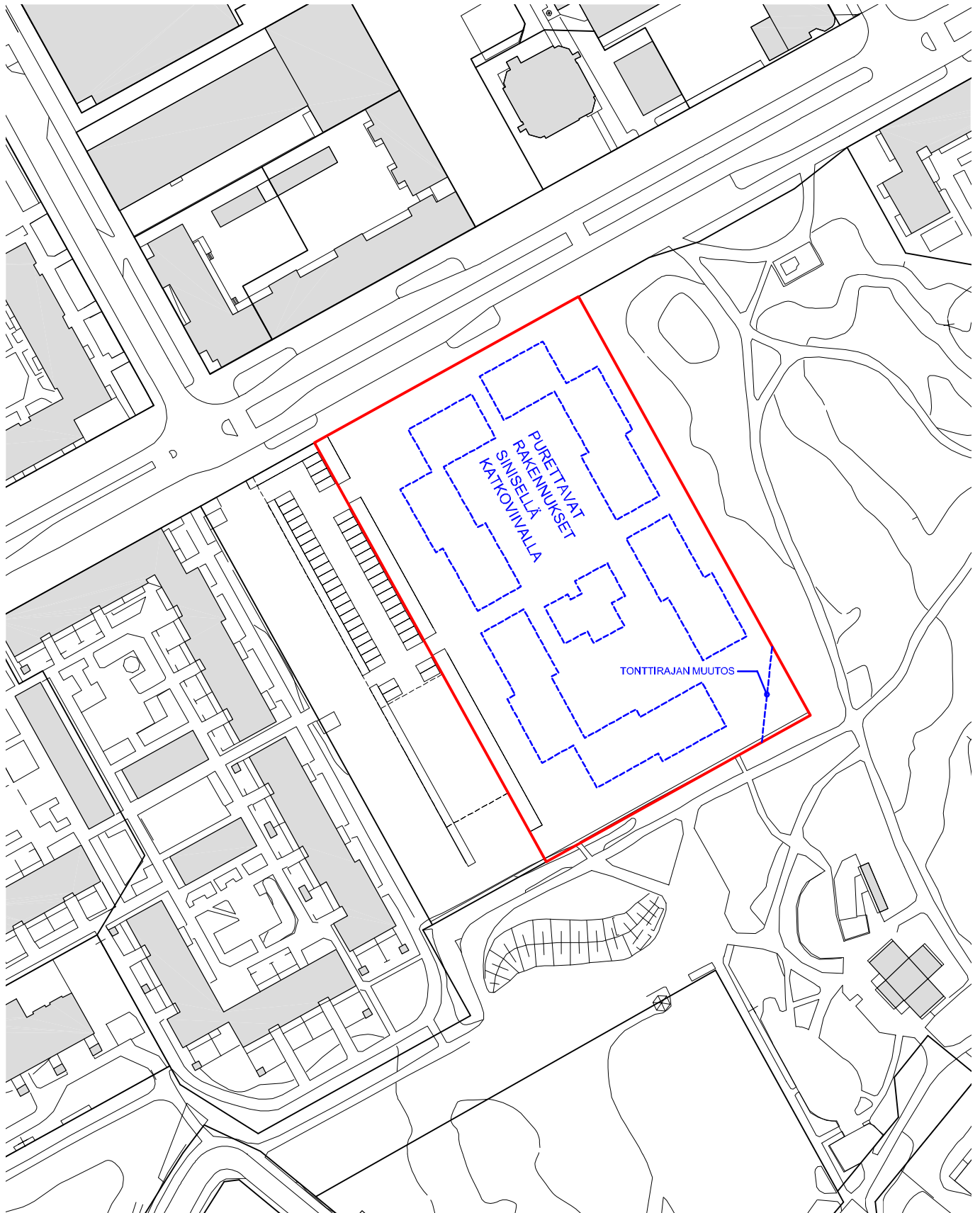
- Kauppakartanonkatu 16 nykyiset rakennukset ovat valmistuneet vuonna 1978. Suunnittelijana toimi Erkki Valovirta/arkkitehtitoimisto Söderlund-Valovirta. Kerroslukumäärä on neljä. Sisäpihalla on yksikerroksinen, puuverhoiltu päiväkotirakennus.
- Julkisivut on rakennettu punatiilelementeistä, parveketorneissa on maalattua betonia ja puuta.
- Rakennukset edustavat ajalleen tyyppillistä, arkisen vaatimatonta asuntoarkkitehtuuria.



Voimassa oleva asemakaava

ote ajantasa-asetakaavasta

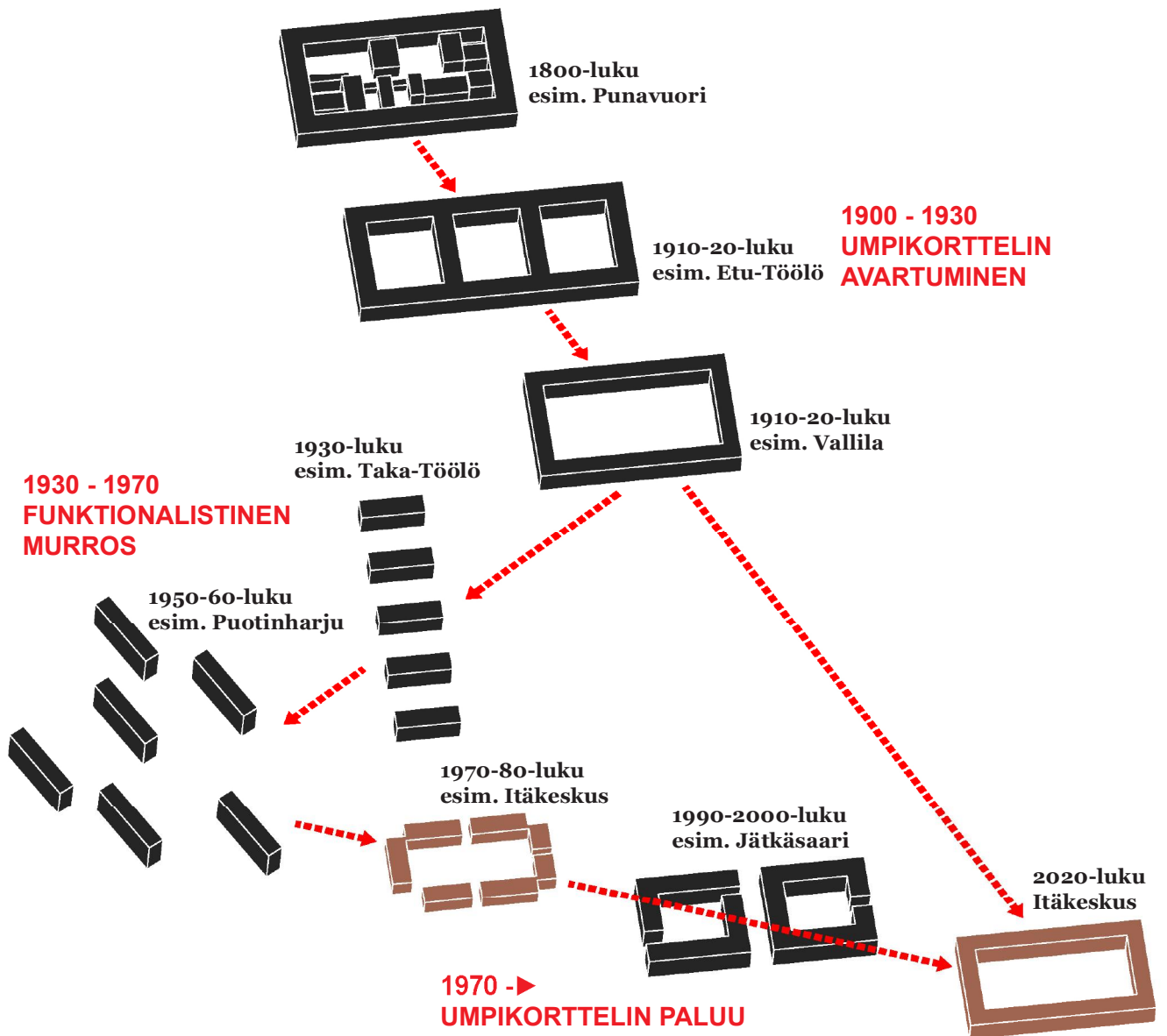
- Muutosalueen voimassa oleva asemakaava (nro 7105) on vahvistettu vuonna 1975.
- Kauppakartanonkatu 16 tontti (tontti nro 45048/9) on asuntolarakennusten korttelialuetta (AKS). Tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 11 800 k-m². Asuinrakennusten enimmäiskerroslukumäärä on 4. Tontin keskellä on yksikerroksisen päiväkodin rakennusalue.
- Alueeseen kuuluu lisäksi tontti 45948/8, joka on autopaikkojen korttelialuetta (AP). Kaavassa AP-tontille on osoitettu ohjeellisesti 58 autopaikkaa tontin 45048/9 tarpeisiin. AP-tontille on osoitettu lisäksi tonttien 45048/6 (Kauppakartanonkatu 22) ja 45048/7 (Kauppakartanonkatu 20) autopaikkoja.
- Muutosalue ulottuu vähäisessä määrin puiston puolelle itäkulmassa.



Purettavat rakennukset ja rajasiirto

asemapiirros 1:1500

- Asuintontin kaikki nykyiset rakennukset puretaan.
- Tonttia laajennetaan itäkulmassa siten, että tontin rajauksesta tulee suorakulmainen. Ratkaisu edesauttaa uudisrakentamisen tarkoituksenmukaista suunnittelua.



korttelityyppien kehitysvaiheita (Helsingissä)

Historiasta ja perusratkaisusta

- 1970-luvulla suomalaisessa kaupunkisuunnittelussa puhalsi uudet tuulet ja ainakin päällisin puolin pois päin edellisten vuosikymmenten metsälähiöistä. Itäkeskuksen liikekeskus- ja ruutukaava-alue suunniteltiin tässä ajankohtaisessa vastapuhurissa tavoitteena maltillinen paluu perinteiseen kaupunkiin, jossa rakennukset rajaavat julkisia katutiloja ja aukioita sekä toisaalta yksityisiä sisäpihoja. Tavoitteena oli paluu menneisyyteen myös sosiaalisesti: Toivottiin, että tiivihkön ruutukaavan sisällä ihmiset kohtaisivat toisensa moottoritien, kaupunkimetsien ja ostareiden lisäksi jalkakäytävillä kivijalkakaupan edessä. Itäkeskuksen kaltaista funktionalistisen kaupungin kritiikistä syntyneitä tilallisen ja toiminnallisen tiivistyksen tulosta on kutsuttu mm. ”kompaktikaupungiksi”.
- Täydenny rakentamista suunnitteleva on lähtökohdan vuoksi kiinnostavan kysymyksen edessä: Miten edelleen tiivistää ruutukaavaan perustuvaa 1970-luvun ”kompaktikaupunkia” ilman ympäristöään selvästi korkeampaa rakentamista ja kaupunkikuvan rikkomista kokonaan uusilla rakennustyypeillä?
- Suunnitelman ratkaisu perustuu Itäkeskuksen alueelle tyyppillisen ns. sovelletun, osittain avoimen umpikorttelityyppin tiivistämiseen klassiseksi, suljetuksi umpikortteliksi. Tuloksena on ”kompaktikaupungin” perimästä ammentava kehitysversio, joka sopeutuu hyvin ympäristöönsä. Muodollisia esikuvia tälle korttelimallille löytyy Helsingissä mm. Etu-Töölöstä ja Vallilasta.