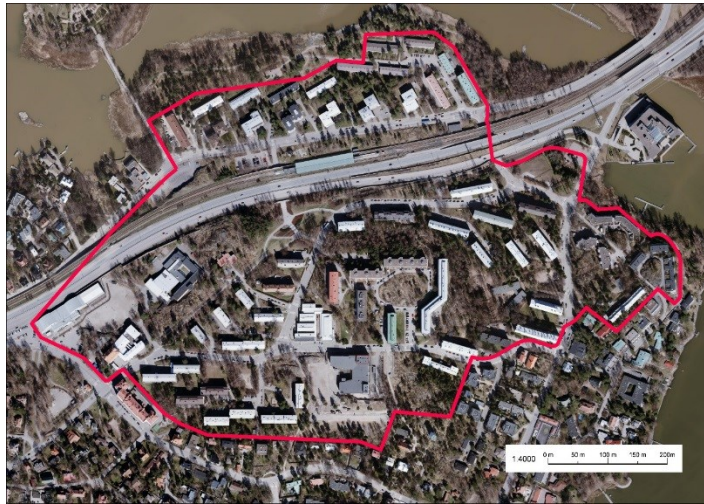




VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Kulosaaren kerrostaloalueen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet



Vuorovaikutusraportin sisältö ja siinä käytetyt koodit

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot suunnitteluperiaatteiden valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin.

Mielipiteen esittäjät on tarvittaessa ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomaistoinnin julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internet-versiossa.

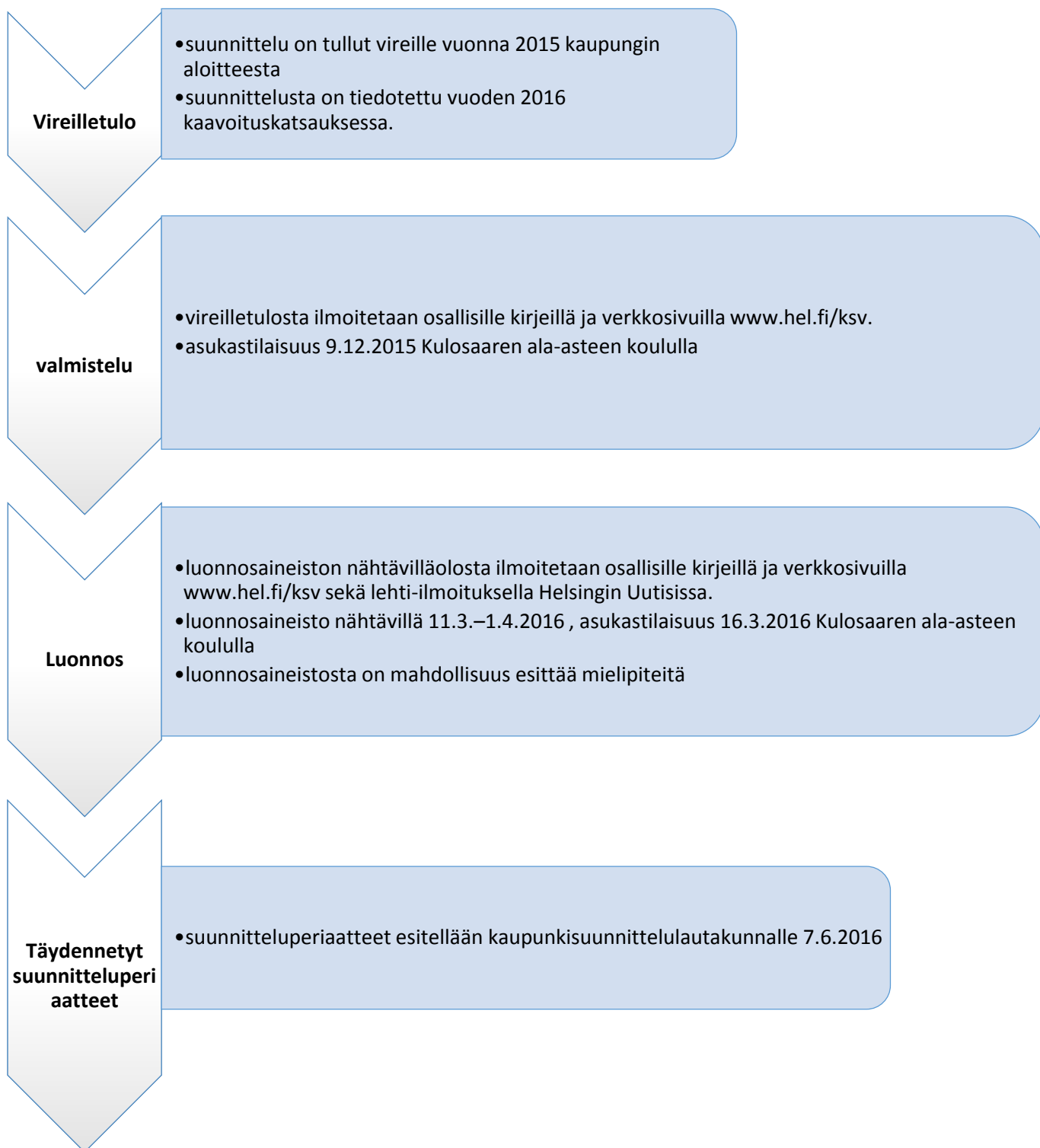
Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

LIITE

Asukastilaisuuden 9.12.2015 muistio



Kaavoituksen eteneminen



YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Suunnitteluperiaatteiden luonnoksen nähtävilläolo 11.3.–1.4.2016

Viranomaisten kannanotot

Suunnitteluperiaatteiden luonnoksesta saatiin kannanotot seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin kaupungin liikennelaitos-liikelaitos (HKL)
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- liikuntavirasto
- pelastuslaitos
- rakennusvirasto
- varhaiskasvatusvirasto
- ympäristökeskus.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Rakennusvirasto toteaa, että Kulosaaren aluesuunnitelma vuosille 2016–2025 valmistui vuoden 2015 lopulla ja pyytää huomioimaan aluesuunnitelman tavoitteet täydennysrakentamisen periaatteita laadittaessa. Yleistavoitteena on mm. kunkin osa-alueen luonteeseen sopivat ratkaisut. Täydennysrakentamisen periaatteissa tutkitaan asuntorakentamista muun muassa Relanderinaukiolle, Presidentinpolun viereiselle kalliolle sekä Risto Rytin puistoon, joihin rakennusvirasto ei kannata rakentamista. Risto Rytin puisto on asukaspalautteen mukaan Kulosaaren lasten ja nuorten eniten käyttämä puisto. Peli- ja luistinkentän kunnostus valmistuu vuonna 2016 ja puistokokonaisuuden peruskorjausta esitetään toteutettavaksi aluesuunnittelukauden aikana. Relanderinaukion koivuvaltainen puisto on yhdessä Presidentinpolun kallioisen metsikön kanssa maisemallisesti merkittävä ja aikakaudelleen tyypillinen viherkokonaisuus Kulosaaren keskustassa. Rakennusvirasto ehdottaa aluesuunnitelmassa Relanderinaukion kunnostamista vanhan nimeämättömän puistosuunnitelman hengessä.

Vastine

Täydennysrakentamisen periaatteissa ei esitetä rakentamista Risto Rytin puistoon peli- ja leikkikenttien kohdalle tai muille alueille, joilla on liikuntapalveluita tai kenttiä. Periaatteet sallivat ainoastaan Svinhufvudintien varteen rakentamisen, joka voidaan perustelluista syistä ulottaa osin Risto Rytin puiston puolelle. Tällöin nykyiset jalankulun ja pyöräi-



lyn yhteydet täytyy säilyttää eikä merkittävää kaupunkikuvallista tai maisemallista haittaa saa aiheuttaa.

Relanderinaukion ja Presidentinpolun viereiset pienet viheralueet on yhdessä maisema-arkkitehdin ja rakennussuojeluasiantuntijan kanssa tunnistettu mahdollisiksi täydennysrakentamisen paikoiksi. Ne eivät liity Kulosaaren tärkeimpiin viheraluekokonaisuuksiin ja sijaitsevat hyvin keskeisesti koulun, ostoskeskuksen ja metroaseman lähellä. Kyseiset paikat ovat niiden harvojen paikkojen joukossa, joihin voidaan ajatella täydentämistä ennen Itäväylän uudistusta. On Helsingin kaupungin strategian mukaista tuoda pidemmällä aikavälillä lisäasukkaita näin keskeiselle paikalle tukemaan palveluita.

Kaupunginmuseon kannanotto kohdistui rakennushistoriaselvityksen tuoman tiedon huomioimiseen. Kaupunkisuunnitteluvirasto on laatinut selvityksen suunnitteluperiaatteiden lähtökohdiksi. Samoin Kulosaaren kerrostaloalueen rakennetusta kulttuuriympäristöstä on valmistunut rakennushistoriaselvitys (Riitta Salastie, Marco Di Martino 2016), joka erinomaisella tavalla tuo esiin alueen kulttuurihistoriallisia arvoja. Siinä Kulosaaren kerrostaloaluetta tarkastellaan seitsemän osa-aluekokonaisuuden kautta, jotka ovat syntyneet asemakaavallisen ratkaisun pohjalta ja joihin ovat vaikuttaneet sekä maisemalliset tekijät, asemakaavalliset suunnittelu-periaatteet että käytetty rakennustyyppi. Professori Olli Kivisen asemakaavan pohjalta 1950- ja 60-lukujen vaihteessa rakennettu, Kulosaaren kerrostaloalue on nk. metsälähiöideologian sovellutus. Yhtenä rakennusten sijoittelua ohjaavana tekijänä Kulosaaren kerrostaloalueella on ollut alueen metsäinen voimakaspiirteinen kalliomaasto, erityisesti saaren pohjoisosassa. Arkkitehtuuri on kompaktia ja rationaalista. Lisärakentaminen, esimerkiksi rakennusten korottaminen on vaikeaa ilman, että rakennuksen ominaislaatu rikkoontuu. Rakennusten mittakaava ja korkeudet ovat myös tarkkaan harkitut ja suhteessa osa alueen muihin rakennuksiin.

Selvityksessä osa-alueiden rakennusten arkkitehtuuria ja rakennusten väliin jääviä pihvoja on analysoitu ja analyysin perusteella rakennukset on arvotettu rakennustaiteellisin / kaupunkikuvallisin / maisemallisin perustein. Lisäksi yksi tärkeä arvokriteeri on ollut asemakaavallinen arvo. Rakennushistoriaselvityksen perusteella voi todeta, että alueen rakennukset ja niihin liittyvät maisematilat ja pihat sekä asemakaavallinen toteutus ovat pääsääntöisesti laadukkaita tai huomattavan laadukkaita aikakautensa edustajia.

Kaupunginmuseo korostaa, että täydennysrakentamisperiaatteet tulee sovittaa yhteen rakennetun kulttuuriympäristön arvojen ja niiden vaalimisen kanssa. Tavoitteita kirjattaessa rakennushistoriaselvityksen tuoma tieto tulee olla lähtökohtana.



Vastine

Rakennushistoriaselvitys sekä muu tieto Kulosaaren maiseman ja rakennetun ympäristön ominaispiirteistä on lähtökohtana täydennysrakentamisperiaatteille. Työn aikana on rakennushistoriaselvityksen lisäksi mm. laadittu maisema-analyysi ja tehty useita maastokäyntejä. Lisärakentamisen mahdolliset paikat, periaatteet uudisrakentamisesta ja korottamisesta on muotoiltu yhdessä rakennussuojeluasiantuntijan kanssa. Periaatteet tähtäävät arvokkaan rakennetun ympäristön säilyttämiseen tärkeimmiltä osiltaan.

Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymän (HSL) toteaa kannanotossaan, että täydennysrakentaminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle sekä kävely- ja pyöräilyolosuhteiden parantaminen edistää kestävien kulkumuotojen käyttöä ja tukee HLJ 2015:n sekä HSL:n strategiaa. Joukkoliikenteen sujuvuutta ja luotettavuutta ei saa heikentää. Kadunvarsipysäköinnin ja bussiliikenteen yhteensovittaminen on haastavaa, minkä vuoksi pysäköinti tulee osoittaa tonteille. Asemien yhteyteen tulee varata tila liityntäpysäköintistrategian auto- ja polkupyöräpaikkamäärille. Varsinaisen lausunnon lisäksi HSL haluaa esittää edistettäväksi myös muita bussiliikenteen sujuvuuteen vaikuttavia toimenpiteitä: lyhyitä pysäköintirajoitusosuuksia ja niiden pidentämisiä keskisaarekesuojateiden yhteydessä.

Vastine

Bussiliikenteen järjestelyistä on keskusteltu työn aikana HSL:n kanssa. Asuinrakennusten autopaikat osoitetaan lähtökohtaisesti tonteille ja liityntäpysäköintistrategian mukaisesti auto- ja polkupyöräpaikkoihin aseman läheisyydessä on varauduttu.

Keskisaarekesuojateilla ei ole Helsingissä pääsääntöisesti kielletty pysäköintiä, koska pysäköinti on jo nyt kielletty (TLL 27§) siten, että liikenne estyy tai häiriintyy. On selvää, että pysäköijän on joskus vaikea arvioida, kuinka pitkä tila on jätettävä ohi kulkevalle liikenteelle. Toisaalta keskisaarekkeellisia suojateita on niin paljon Helsingissä, että ongelmaa tulisi jatkossa tarkastella kokonaisuutena yhteistyössä HSL:n ja KSV:n kanssa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) huomauttaa, että vesihuoltolinjat tulee huomioida alueen suunnittelussa. Ratkaisuja miettiä ja niistä sopia yhdessä HSY:n kanssa. Tulee selvittää uuden vesihuollon tarve ja huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille, jotka tulee pääsääntöisesti sijoittaa yleisille alueille. Mahdollisten johtokuja-aluevarausten tarve tulee selvittää. Vesihuollon yleissuunnitelma kustannusarvioineen tulee esittää osana asemakaavaselostusta.



Vastine

Asemakaavojen yhteydessä vesihuoltoratkaisut tilavarauksineen mietitään yhdessä HSY:n kanssa.

Ympäristökeskus toteaa kannanotossaan, että metroaseman ympäristön kaupunkirakenteen tiivistäminen ja täydennysrakentaminen on kannatettavaa. Täydennysrakentaminen ja etenkin tavoiteltavat ryhmähankkeet ovat hyvä tilaisuus kaupungille myös ohjata ja aktivoida taloyhtiöitä energiatehokkuuden parantamiseen. Viheralueet on otettu hyvin huomioon suunnitteluperiaateluonnoksessa. Ympäristökeskuksella ei ole huomauttamista suunnitteluperiaatteiden luonnokseen.

Vastine

Ympäristökeskuksen kannanotto merkitään tiedoksi.

Liikuntavirasto toteaa kannanotossaan, että Kulosaassa on lähikoulun lisäksi kaksi alueellista koulua (Kulosaaren yhteiskoulu, Brändö lågstadieskola / Brändö gymnasium), joten alueen palveluita käyttää laajempi joukko nuoria, joiden liikuntamahdollisuuksia ei pitäisi kaventaa. Läheisen Mustikkamaan kenttien käyttö lisääntyy jatkossa merkittävästi kun Kalasataman peruskoulu valmistuu.

Vastine

Täydennysrakentamisen periaatteissa ei esitetä rakentamista sellaisille alueille, joilla on olemassa olevia liikuntapalveluita tai kenttiä. Myöskään Mustikkamaalle ei esitetä näissä periaatteissa toimenpiteitä. Liikuntapalveluiden riittävyyttä on tutkittu Rakennusviraston teettämässä Kulosaaren ja Mustikkamaan aluesuunnitelmassa (2015).

Varhaiskasvatusvirasto toteaa kannanotossaan, että päivähoitopaikat ovat erittäin tehokkaassa käytössä, eli nykyisissä tiloissa ei juurikaan ole mahdollisuutta lisätä palveluja. Kaupungin tavoitteena ei ole järjestää palveluja pienissä yksiköissä, joita kivijalkatilat yleensä ovat. Kivijalkatilojen ongelmana on myös usein ulkoilun järjestäminen. Täytynee miettiä palvelunjärjestämisessä sitä, että tukeudutaan myös yksityisiin palveluntuottajiin.

Vastine

Kannanotto otetaan huomioon suunnitteluperiaatteissa. Näyttää ilmeiseltä, että Kulosaaren asukasmäärä kasvaa korkeintaan muutamalla sadalla näiden periaatteiden seurauksena lähivuosisikymmeninä ennen Itäväylän uudistusta. Lisäksi täydennysrakentamiseen tähtäävät periaatteet eivät suoraan johda asukasmäärän kasvuun, vaan asukasmäärän kasvun vaikutukset arvioidaan asemakaavojen yhteydessä.

Kiinteistöviraston tonttiosasto toteaa, että Kulosaaren pohjoisreunassa oleva kaupungin maa käsiteltäneen eri yhteydessä. Kaupungin



omistama Wäinö Aaltosen tie 7 voitaisiin luovuttaa kahtena asuintonttina.

Vastine

Wäinö Aaltosen tie 7 ei kuulu kerrostaloalueen suunnitteluperiaatteiden aluerajaukseen ja käsitellään eri yhteydessä.

Pelastuslaitos toteaa, että täydennysrakentamisessa, kortteleiden rakennusten sijoittelussa ja ajojärjestelyissä tulee huomioida, että pelastustoiminta onnettomuuden sattuessa on mahdollista. Palo- ja pelastuskaluston tulee päästä riittävän lähelle rakennusta, jotta palon sammuttaminen ja henkilöiden pelastaminen rakennuksesta on mahdollista.

Vastine

Pelastustoiminnan mahdollistaminen suunnitellaan erikseen joka asemakaavan yhteydessä.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Kannanotot on otettu huomioon suunnitteluperiaatteissa siten, että periaatteiden sanamuotoja asuinrakentamiseen ja täydentämiseen osoitettavien alueiden osalta on tarkennettu.

Yhteenveto mielipiteistä

Suunnitteluperiaatteiden luonnosta koskevia mielipidekirjeitä saapui 6. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuuksissa ja puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat erityisesti ostoskeskuksen lisärakentamissuunnitelmiin ja uusien rakennusten korkeuteen, mutta lisäksi kaikkien uudisrakennusten maksimikorkeuteen ja sijoitteluun, yhteispysäköintiin, rakennushistoriaselvityksen huomioimiseen ja periaatteiden muotoiluun.

Mielipiteet on otettu huomioon suunnitteluperiaatteissa siten, että

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



Mielipiteet ja vastineet aihepiireittäin

Uudisrakennusten maksimikorkotaso

- Mahdollisten uudisrakennusten osalta maksimikorkotasoksi määritellään Svinhufvudintie 3:n tuleva räystääskorkeus. Kyseinen talo sijaitsee mäen laella, joten uudisrakennuksista tulisi huomattavan korkeita.
- Perinteisesti Kulosaareissa on pidetty Kellotornia korkeimpana korkona. Tuota periaatetta tulee noudattaa. Muutoin maksimikort tulee määrittää alueittain alueiden erityispiirteet huomioiden.
- Mitä tarkoittaa ”korkeudet pääsääntöisesti alueen nykytilanteen mukaisia, mutta kaupunkikuvallisesti perustelluista ja tarkoituksenmukaiseen tontinkäyttöön liittyvistä syistä on mahdollista tutkia matalampaa tai korkeampaa rakentamista”?

Vastine

Asukasillan ja alustavan palautteen perusteella oli selvää, että jonkinlainen maksimikorkotaso uudisrakennuksille on asetettava. Oli luontevaa, että se ei ylitä merkittävästi Kulosaaren korkeimpien rakennusten tasoa, koska suurmaisemassa erottuvia maamerkkejä ei haluttu. Pääasiallisesti uudisrakennusten korkeus halutaan pitää periaatteissa nykyisen rakennuskannan korkuisena. Toisaalta rakennussuunnitteluun haluttiin jättää väljyyttä, joten ei ollut mielekästä rajoittaa uudisrakennusten korkeutta tiukasti maksimikorkotason lisäksi. Jotta korkeutta ei sidota tiettyyn rakennukseen, periaatteiden maksimikorkotaso muutetaan muotoon ”Maksimikorkeus uudisrakennuksille on alle kaksi kerrosta Tupavuoren rakennusten nykyisestä harjakorkeudesta ylöspäin”. Lähimmät Tupavuoren rakennukset ovat tällä hetkellä n. +41,50- +42,50 mmpy, mutta Svinhufvudintie 3:n meneillään olevan korotuksen jälkeen noin +44,50. Tällaista korkoeroa ei voi havaita luonnossa varsinkaan kun kellotornin ympärillä on säilytettävä Kluuvin akselin viheralue. Kellotorni säilyy edelleen Kulosaaren maamerkinä näiden periaatteiden mukaan. Kellotornin korkeus on kaupungin laserkeilatusta aineistosta mitattuna n. +46,20 mmpy ilman tuuliviiriä, tuuliviirin kanssa n. 5 metriä korkeampi.

Kaupunkikuvallisesti perustellut ja tarkoituksenmukaiseen tontinkäyttöön liittyvät syyt tarkoittavat, että perustellusti on mahdollista esittää nykyisestä rakennuskannasta suurempaa tai pienempää kerroslukumäärää. Tällöin hankkeen yhteydessä tutkitaan, ettei suunnitelma uhkaa Kulosaaren miljöötä ja että perustelut poikkeavalle kerroslukumäärälle ovat olemassa. Tällainen syy on esimerkiksi ostoskeskuksella: kyseessä on Kulosaaren kaupallinen ja toiminnallinen keskus, jonka palvelut halutaan säilyttää riittävällä asuinrakentamisella.



Ostoskeskuksen suunnitelman korkeus ja vaikutus näkymiin

- Ostoskeskuksen suunnitelma on ristiriidassa metsälähiön näkymiin ja tilarakenteeseen liittyvien suunnitteluperiaatteiden kanssa. Korkea rakentaminen olisi täysin erilaista nykyiseen verrattuna, poikkeavaa ja sopimatonta Kulosaaren miljöölle.
- Ostoskeskuksen uudisrakentaminen olisi kohtuuton ympäristön asuintalojen kannalta. Katutilan kehittäminen kaupunkimaisemmaksi, täydennysrakentaminen ja rakennusten korotukset ostoskeskuksen ympäristössä haittaavat ostoskeskuksen ympäristön avoimuutta ja ympäröivien asuintalojen näkymiä. Varjoanalyysien mukaan Svinhufvudintie 3 ja vastapäiset talot eivät saisi päivänvaloa. Näkymien muuttumista Tupavuorelta ja läheisiltä kaduilta Tupavuorelle ei tuoda esille. Lähitalojen asukkaita tulisi kuulla uudisrakentamisen suunnittelussa.
- Ostoskeskuksen tontin (B) kytkös Tupavuoren tontit (C)-alueeseen ja etenkin Svinhufvudintie 3-tonttiin on poistettava maksimikorkotason osalta. Tonttien korkoero on noin 10 metriä, mikä pitäisi tuoda julki. On määritettävä ostarin mahdolliselle uudisrakentamiselle oma korkomaksimi huomioiden sijainti ja muutokset näkymissä. Korkomaksimin tulisi olla enintään koulurakennuksen matalamman siiven ja Svinhufvudintie 4–6-rakennusten korko eli Svinhufvudintien katutasosta enintään 4 kerrosta ylöspäin.
- Vastaavatko ostoskeskuksen suunnitelmat (8–12 krs) suunnitteluperiaatteiden linjausta kerroslukumääristä ja uudisrakennuksista, jotka ovat ”topografiaan soviteltuja, linjakkaan kappalemaisista lamelli- ja pistetaloja”?
- Ostarin uudisrakentaminen tulee sijoittua vain nykyisen Alepan siiven paikalle tai siitä porrastetusti Kyösti Kallion puistoon päin.
- Itäväylän ja metron kannelle rakennettavat korkeat rakennukset eivät tasapainottaisi tilannetta nykyisellä kerrostaloalueella.
- Lisärakentamisen tarve säilytettävän ostariosan kunnostamisen rahoittamiseksi tulisi rakentajien taholta todistaa ja KSV toimesta omin asiantuntijoin myös todentaa.

Vastine

Ostoskeskuksen suunnitelmaa ohjataan suunnitteluperiaatteissa rakentamisen maksimikorkeuden, rakennuksen osittaisen säilyttämisen ja karkeasti massoittelun osalta. Ostoskeskuksen asemakaavoituksen yhteydessä laadittava suunnitelma käsittää tällä hetkellä (huhtikuu 2016) kaksi venytettyä pistetaloa, jotka eivät ole ristiriidassa Kulosaaren kerrostaloalueen nykyisten rakennustyyppien tai suunnitteluperiaatteiden linjauksen kanssa. Ostoskeskuksen rakennusten korkeutta on laskettu viime syksyn nähtävilläolosta (8–12 krs) lähemmäs Kulosaaren lähirakennusten 5–6 kerroksen korkeuksia (suunnitelmassa nyt korkeintaan 8 krs). Yhdessä rakennussuojeluasiantuntijan kanssa on arvioitu, että muiden lieventämistoimenpiteiden kanssa tuo korkeus ei uhkaa Kulo-



saaren nykyistä miljöötä. Ostoskeskuksen uudisrakennukset vertautuvat enemmän Tupavuoren tasakattoisiin rakennuksiin kuin Svinhufvudintien matalampiin, harjakattoisiin rakennuksiin. Suunnitelmaa voivat kommentoida tarkemmin kaikki osalliset asemakaavaprosessin yhteydessä.

Näkymiä naapuritaloista tutkitaan ostoskeskuksen asemakaavaprosessin yhteydessä. Rakennusten sijoittelu tämänhetkisessä suunnitelmassa ei ole ristiriidassa metsälähiön perinteisen tilarakenteen kanssa, koska kyseessä on avoin korttelirakenne ja näkymiä avautuu rakennusten väleistä. Tosin rakennettua aluetta täydennettäessä, kuten tässä tapauksessa, ei voida välttyä joidenkin näkymien menettämiseltä. Varjostusta tutkitaan edelleen ostoskeskuksen asemakaavassa ja pyritään kehittämään suunnitelmaa siihen, että lähitalot eivät varjostu merkittävästi.

Kulosaareen ei haluta jatkossakaan rakennuksia, jotka nousisivat maamerkiksi. Jotta tulevien rakennusten korkotasoa ei sidota tiettyyn rakennukseen, periaatteiden maksimikorkotaso muutetaan muotoon "Maksimikorkeus uudisrakennuksille on korkeintaan kerros Tupavuoren rakennusten harjakorkeudesta ylöspäin". Ostoskeskuksen ja Svinhufvudintie 3:n tonttien korkoeroa selvennetään alueleikkauksella. Lähtökohtia-raportin Ympäristö ja viheralueet-kappaleessa on kuvailtu nykyistä ympäristöä maastomuotoineen.

Itäväylän ja metron rakennusten sijoittelu ja korkeus ratkaistaan myöhemmin.

Ostoskeskuksen toinen uudisrakennus sijoittuu nykyisen Alepan paikalle. Pohjoisempaa rakennusta on lähdetty tutkimaan, jotta rakentaminen jäisi kokonaisuutena matalammaksi. Ostoskeskuksen rakennusten leivittäminen itäpuoliselle, kaupungin omistamalle puistoalueelle on suunnitteluperiaatteiden nojalla mahdollista, mutta hankalaa tai hakijalle kannattamatonta mm. väestönsuojan suuaukon takia ja maankäyttösopimusten takia.

Lisärakentamisen tarve säilytettävän ostariosan kunnostamisen rahoittamiseksi käsitellään ostoskeskuksen asemakaavan yhteydessä.

Rakennushistoriaselvitys ja huomioiminen periaatteissa

- Rakennushistoriaselvitystä ei huomioida ohjeistuksessa. "Kulosaaren asemakaavalliseen kokonaisuuteen on vaikea sovittaa täydennysrakentamista paitsi tilallista, myös mitoituksellisista syistä tuhoamatta kaavallista perusajatusta."
- Prof. Olli Kivinen alkuperäisen asemakaavan "keskiaikaisen linnoituksen" idea Tupavuorella sivuutetaan. Kulosaaren korkeimmalla kohdalla olevan alueen kaavallinen ja maisemallinen



kokonaisuus täytyy ottaa huomioon kaikissa toimenpiteissä Kulosaa-
ren kerrostaloalueella.

- Suunnitelman tekijätyöryhmä on tehnyt hienoa työtä kartoittaessaan vanhan alueen rakennuksia ja samalla todennut, ettei kokonaisuutta tuhota liialla lisärakentamisella eikä korkeilla tornitaloilla.
- Alueen 3 kohteen 4 tiedoissa on virheitä.

Vastine

Rakennushistoriaselvitystä on tulkittu yhdessä tekijöiden kanssa suunnitteluperiaatteiden pohjaksi. Se, että täydennysrakentaminen Kulosaa-
ren kerrostaloalueella on hankalaa, ei tarkoita, että se olisi mahdotonta. Rakentaminen on kielletty tärkeimmillä näkymäakseleilla ja puistoalueilla kokonaisuuden säilyttämiseksi ja uudisrakentamista on rajoitettu mm. korkeuden osalta.

Tupavuoren ”linnoitus” säilyy edelleen, sillä Tupavuoren puistoon, Risto Rytin puiston laakso-osaan ja eteläiselle akselille ei sallita rakentamista. Nämä ovat tärkeimmät suunnat, josta linnoitusmaista rakennusryhmää voi tarkastella. Kaavallisen ja maisemallisen kokonaisuuden huomiointi on kirjattu periaatteisiin.

Rakennushistoriaselvitykseen korjataan virheelliset tiedot.

Uudisrakentamisen sijoittuminen ja painotus periaatteissa

- Ohjeistus uudisrakentamisesta saa kohtuuttoman suuren osan, painopisteen tulisi olla korottamisessa. Asukkaille kerrottiin ohjeistuksen nousevan muutaman taloyhtiön aloitteesta rakennuksen korottamiseen. Asukastilaisuuksissa kukaan ei kertonut tulleensa uudisrakentamisuunnitelmien takia.
- Vaikuttaa siltä, että uudisrakentamisen suunnitteluperiaatteet on laadittu tukemaan jälkikäteen ostoskeskuksen uudisrakentamista:
 - On löydetty kolme puistoaluetta ostarin ääreltä, joihin esitetään uudisrakentamista yleisen kulosaarelaisen mielipiteen vastaisesti
 - Rakennushistoriaselvitys oli tarve tehdä kiireellä
 - Markkinoidaan kehittämiskohteina ostoskeskuksen seutua ja metroaseman ympäristöä, vaikka suunnitteluperiaatteissa eikä asukasillassa erikseen kysyttynä anneta konkreettisia kehittämideoita metroaseman tuntumaan.
- Miksi juuri nyt annetaan laajasti ohjeita uudisrakentamisesta, vaikka tulevan yleiskaavan tiivistämistavoitteet kohdistuvat Itäväylän lähiympäristöön?
- Uudisrakentamisen ohjeet tulisi rajoittaa vain ostaritontille ja sen itäpuolella olevaan Kyösti Kallion puistoon, lisäksi mahdollista



muille H-alueille matalana rakentamisena (3–4 kerrosta) tarkan harkinnan jälkeen ja naapuritonttien asukkaita kuullen.

- Jos ennen Itäväylän ja metroalueen kattamista tulisi pakottava tarve saada muuta uudisrakentamista Kulosaaren kerrostaloalueelle, tulisi tutkia voimalinjan upottamista maahan jo etukäteen ja näin vapautuvan maa-alueen käyttöä.
- Ehdotetut lisärakentamiset ovat ok. Varsinkin Itäväylän kattaminen ja liikenteen ohjaaminen tunneliin parantavat asukasmukavuutta, kun melu- ja saastehaitat vähenevät. Nykyinen Itäväylän melusuoja ei ole riittävä. Itäväylän päälle saadaan rakennettua uusia asuntoja ja liiketiloja, joka on todella hyvä juttu, koska asukasmäärä kasvaa ja toivon mukaan peruspalvelut säilyvät.

Vastine

Kaupunkisuunnitteluvirastoon on ollut yhteydessä muutamia taloyhtiötä, joiden toiveissa on yleensä ensisijaisesti ollut uudisrakentaminen tontille ja toissijaisesti korottaminen. Uudisrakennukset aiheuttavat yleensä huomattavasti enemmän vaikutuksia ympäristöönsä verrattuna rakennusten korottamiseen. Uudisrakentamisen ohjaus ei ole siis ylimitoitettua.

Suunnitteluperiaatteet on laadittu tukemaan ostoskeskuksen suunnitelman ohjausta samoin kuin muiden uudisrakentamissuunnitelmien ohjausta. Kyseiset tontit ovat yksityisessä omistuksessa ja niiden omistajat ovat kiinnostuneita tonttiansa kehittämistä. Naapureita kuullaan jokaisen mahdollisen täydennysrakentamiskaavan yhteydessä erikseen. Kulosaareissa on nähty tarvetta lisärakentamisen ohjaamiseen. Rakennushistoriaselvitys laadittiin periaatteiden lähtökohdaksi.

Puistoalueille rakentamista vastustettiin asukastilaisuudessa joissakin suullisissa mielipiteissä, mutta vain yhdessä kirjallisessa mielipiteessä. Sen sijaan täydentämistä myös kannatettiin sekä suullisissa että kirjallisissa mielipiteissä. Näiden perusteella ei voida sanoa, että kyseisille puistoalueille rakentaminen olisi kulosaarelaisten yleisen mielipiteen vastaista.

Itäväylän kattamista tai tunnelointia on esitetty paitsi voimassa olevassa, myös tulevassa yleiskaavassa ja metroasema on tunnistettu tärkeäksi tulevaisuuden kehittämiskohteeksi. Tarkempaa suunnitelmaa ei ole vielä olemassa, joten konkreettisia kehittämisehdotuksia ei ole mielekästä esittää tässä vaiheessa. Voimalinjan kaapeloimista mietitään todennäköisesti vasta Itäväylän muutoksen yhteydessä sen kalleudesta johtuen.

Ostoskeskuksen merkitseminen arvokohteeksi

- Ostoskeskusta ei ole merkitty korkean rakennustaiteellisen, kaupunkikuvallisen ja maisemallisen arvon kohteeksi.



Vastine

Ostoskeskus merkitään kaavioon arvokohteeksi.

Muut kysymykset periaatteiden muotoilusta

- Periaatteissa on laajasti tulkinnanvaraa. Ohjeita tulee uudistaa niin, että korulauseet huomioidaan käytännön ohjeistuksissa, käytetään mahdollisimman yksiselitteisiä ja ristiriidattomia ilmaisuja, sekä ilmaistaan selvästi ne kohdat, jotka edellyttävät neuvotteluja viranomaisten kanssa.
- Mitä tarkoittaa, että ”rakennusten purkamista ja korvaamista uudella ei sallita kuin erityistilanteissa”?
- Mitä tarkoittaa, että Tupavuoren asemakaavallinen ja maisemallinen kokonaisuus täytyy ottaa huomioon, koskeeko koko kerrostaloaluetta vai vain Tupavuorta?

Vastine

Ohjeistuksen lauseita selvennetään. Tarkennetaan, mitä virallisia prosesseja erilaiset muutostoimenpiteet vaativat.

Rakennusten purkamiseen johtava erityistilanne tarkoittaa esimerkiksi tilannetta, jossa rakennus on nykyisessä käyttötarkoituksessaan korjauskelvoton. Kyseessä voi olla myös tilanne, jossa rakennuksella ei nykyisessä käyttötarkoituksessaan ole käyttöä eikä korvaavaa käyttötarkoitusta ole järkevästi löydettävissä.

Tupavuoren asemakaavallinen ja maisemallinen kokonaisuus tarkoittaa Tupavuoren puistoa ja sitä ympäröiviä rakennuksia.

Pysäköinti

- As Oy Svinhufvudintie 6 haluaa aiesopimuksen pysäköinnin järjestämisestä yhteiskäyttöiseen laitokseen kaupungin kanssa. Hankkeeseen tarjotaan muille taloyhtiöille mahdollisuutta liittyä myöhemminkin. Aiesopimuksen jälkeen suunnitellaan elegantti, vapaasti tuulettuva, ylläpitokustannuksiltaan edullinen, yhteiskäyttöinen liityntäpysäköintiratkaisu metroaseman liityntäpysäköintipaikalle sekä tutkitaan asemakaavamutosta asunto-osakeyhtiöiden tonteille. Kun pysäköintipaikoista löytyy joustoa laitoksesta, on taloyhtiöiden mahdollista löytää uusia toimivia paikkoja ympäristöön sopivalle lisärakentamiselle. Aikataulutus yhdessä lisärakentamisen kanssa vapauttaisi kaupungin investointimenoista, koska rahoitus tulisi ympäristön asoy:iltä. Ylläpitokustannuksista olisi yhteiskäyttösopimuksen mukainen kustannusjako autopaikkamäärän mukaan. Sopimuksessa voisi olla maininta, että pysäköintipaikat voidaan siirtää kaupunkibulevardin tieltä tarvittaessa toiseen paikkaan.



As Oy Svinhufvudintie 6 haluaa tästä asiasta sopimuksen tai virallisen kielteisen päätöksen.

- Taloyhtiössä jonotetaan autopaikkoja. Pysäköintitilanne Kulosaaren: Tupavuoren laella on aina kadunvarret täynnä autoja, joten niille varmaan pitäisi olla myös lisää tilaa.

Vastine

Suunnitteluperiaatteissa ehdotetaan toimenpiteitä ja tutkittavia asioita jatkoon pysäköinnin helpottamiseksi.

As Oy Svinhufvudintie 6 esitys pysäköintikannen rakentamiseksi metron liityntäpysäköintipaikan päälle edellyttäisi rampin rakentamista Kulosaaren Puistotieltä. Paikalla on pronssikauden hautaraunio, jota ei saa hävittää. Taloyhtiön tulisi organisoida hanke ja ottaa investointivastuu. Lisäksi taloyhtiön pitäisi sitoutua lunastamaan autopaikkainormin edellyttämät paikat mahdollisesta pysäköintilaitoksesta. Tämä tarkoittaa taloyhtiölle käytännössä pysäköintipaikkojen maksamista kahteen kertaan. Kaupunki ei osallistu taloyhtiön pysäköintipaikkojen maksamiseen kummassakaan vaiheessa.

Sähköpostikannanottonsa mukaan HSL ei vastaa liityntäpysäköintipaikoista eikä osallistu niiden kustannuksiin. Jos As Oy Svinhufvudintie 6:n suunnitelma ei vähennä liityntäpysäköinnin paikkamäärää, niin HSL:llä ei ole syytä vastustaa sitä. Nykyisten liityntäpysäköintipaikkojen kattaminen toisella pysäköintikannella ei ole haitta. HSL suosittelee tutkimaan samalla myös vuorottaispysäköinnin mahdollisuutta, eli voisiko sitä kautta vähentää pysäköinnin yhteispaikkamäärää tai lisätä liityntäpysäköintipaikkoja. Kaiken kaikkiaan HSL suhtautuu myönteisesti yhteiskäyttöiseen liityntäpysäköintiin. Kiinteistöviraston tonttiosaston puhelimitse saatu kanta on, että yhdistetty järjestely liityntäpysäköinnille ja taloyhtiön velvoitepaikoille on mahdollista tehdä, kunhan ehdoista sovietaan kaavoituksen yhteydessä tehtävässä maankäytösopimuksessa.

Kadunvarren pysäköintipaikkojen tarjonta ei tule lisääntymään. Kulosaaren täydennysrakentamisalueen tontit ovat melko väljiä. Olisi tavoitteellista, että taloyhtiöt arvioisivat voisiko tonteille lisätä autopaikkoja. Mikäli jokainen kiinteistö lisäisi 2 autopaikkaa tontilleen, poistuisi täydennysrakennusalueen katuverkosta 100 pysäköityä autoa. Monilla taloyhtiöillä on 3–4 auton jono omille pysäköintipaikoilleen. Lupaa lisääautopaikoille voi hakea rakennusvalvontavirastosta.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 9.12.2015

Ennen suunnitteluperiaatteiden laatimista pidettiin keskustelutilaisuus toiveista ja tarpeista Kulosaaren täydennysrakentamista koskien.



Laura Hietakorpi 310 37047

21.12.2015

Kulosaaren kerrostaloalueen täydennysrakentamisen asukasilta

Aika ke 9.12.2015 klo 18
Paikka Kulosaaren ala-asteen sali, Kyösti Kallion tie 1

paikalla asukkaita n. 40
Laura Hietakorpi, arkkitehti / KSV
Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija / KSV
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojeluasiantuntija / KSV
Eeva Väistö, liikennesuunnittelija / KSV
Marco di Martino, harjoittelija / KSV

Esitettyjä kommentteja ja kysymyksiä täydennysrakentamisesta:

Ympäristöarvot ja luonto

- Vihersormea Kivinokka-Kulosaari-Mustikkamaa pitäisi vahvistaa
- Alueen puistoihin ei pidä koskea tai lisärakentaa eikä myöskään rannoille saa rakentaa
- Talojen välissä oleva luonto on myös tärkeää
- Kulosaari on metsälähiö ja tätä pitää maisemassa vaalia
- Kallioinen maasto tuo suuria haasteita ja esteitä lisärakentamiselle. Kalliot tuovat suorastaan "tunturimaiseman" tuntua
- Risto Rytin puiston rakentaminen on hyvä ja tärkeä asia
- Pelkkä luonnontilaisuus ei ole niin ihanaa
- Viheralueetkin pitää nähdä kaupunkina
- Kulosaaren merellisyys on huomioitava

Täydennysrakentaminen

- Lisärakentamisen täytyy sopeutua ympäristöön, erityisesti saumakohta huviloiden ja kerrostalojen välillä on tärkeä
- Kellarikerrokset voitaisiin ottaa asumiseen.
- Kerrostaloalueelle mahtuisi 25 000-40 000 k-m² lisärakentamista
- Halukkaille taloyhtiöille pitäisi suoda mahdollisuus korottaa taloa yhdellä tai kahdella kerroksella. Tämä mahdollistaisi myös hissien rakentamisen.
- Saako hissejä tehdä vanhoihin hissittömiin taloihin? Voiko hissien tehdä talon ulkopuolelle, esimerkiksi takapuolelle, jos rappukäytävät ovat niin kapeita ettei niihin mahdu?
- Täydennysrakentaminen on sinänsä ihan ok, tarvittaisiin esimerkkejä hyvistä kokemuksista
- Vastustan ehdottomasti täydennysrakentamista - liika tiiviys ahdistaa
- Kulosaari on vihreä lintukoto, lisärakentamisen pitää olla tarpeeksi matalaa. Ei torneja!
- Lähempänä ostoskeskusta rakentaminen voisi olla korkeampaakin, Kulosaari on niin lähellä keskustaa että ilman muuta täällä tarvitaan täydennysrakentamista ja metroasema on aivan alikäytetty, sen potentiaali pitäisi hyödyntää paremmin
- Jotta täydennysrakentaminen olisi kannattavaa, täytyisi hankkeiden olla riittävän kokoisia
- Suunnittelussa tulisi noudattaa seuraavia periaatteita: vain yksi lisäkerros, päädyistä taloja voitaisiin jatkaa, alle kirkon kellotornin korkeuden, vanhan purkamisen ei pitäisi mahdollistaa massiivisempaa lisärakentamista, vähintään 35 m lähimpien rakennusten ikkunoihin, ei puistoihin eikä lisärakentaminen saa varjostaa naapureita.

Laura Hietakorpi 310 37047

21.12.2015

Ostoskeskus

- Ostari on huonossa kunnossa, sille täytyy tehdä jotain.
- Alueen arvo on jo laskenut, ostarin tienoo on huonossa kunnossa ja osasyt arvot laskuun
- Ostoskeskus tulee säilyttää nykyisessä asussaan ja peruskorjata niin kuin me olemme peruskorjanneet kaikki omat asuintalomme. Ostoskeskuksen ei saa antaa rapistua
- Lisärakentaminen on hyvä, koska saadaan lisää asukkaita ja palvelut säilyvät todennäköisemmin. Pitää ajatella myös tulevia sukupolvia!
- Uusia asukkaita pitäisi olla todella paljon jotta palvelut kannattaisivat
- Kalasatamaan rakentuva Redin kauppakeskus ja Herttoniemen palvelut tulevat olemaan niin kilpailukykyisiä ja houkuttelevia, ettei Kulosaareissa ole elinmahdollisuuksia erikoisliikkeille

Pysäköinti

- Voidaanko väestösuoja ottaa pysäköintiin?
- Mihin lisärakennusten pysäköintipaikat tulevat? Keskitetty paikoitus metroradan varrelle voisi olla mahdollisuus?
- Pysäköinnin määrä ja paikkojen hinta kaatavat monta mahdollista hanketta, tonteilla ei ole tilaa pysäköintipaikoille
- Maanalainen keskitetty pysäköintilaitos olisi ratkaisu tähän tarpeeseen, saataisiin samalla itsensä lämpiäviä paikkoja
- Katujen varsille ei mahdu enempää pysäköintipaikkoja ja jo nyt katujen varret ovat täynnä ja kadut ahtaita
- Metroaseman lähistöllä myös paljon muidenkin kuin saarelaisten autoja

Itäväylän kattaminen

- Itäväylän kattaminen tai tunnelointi on hyvä idea, saataisiin saaren jakava haava korjattua
- Miksei melusuojausta Itäväylällä ole hoidettu? Nopeuksien lasku parantaisi asiaa. Liikennemäärät tulevat vain kasvamaan
- Itäväylän kattaminen ja sen päälle täydennysrakentaminen olisi ainoa mittakaavaltaan merkittävä hanke - kaikki muu on näpertelyä. Siinä olisi 12 ha rakennusmaata ja kerrosalaa saisi 150 000 - 200 000 kerrosneliötä
- Metro pitäisi laittaa tunneliin ja ohjata samalla kiertämään Kulosaaren ostarin kautta. Näin palvelisi paremmin saarta ja mahdollistaisi keskuksen kehittämisen, kun tulisi suuremmat asiakasvirrat

Muita asioita

- Bussilinjasto ei toimi, palveluihin ei pääse
- Onko esimerkkejä taloyhtiöistä, jotka ovat korottaneet talojaan?
- Suunnitteluperiaatteet pitää laatia ensin - sitten vasta ostarin suunnitelmat niiden mukaisesti
- Paljonko maankäyttökorvaus on?
- Mikä on kaupungin kimmoke täydennysrakentamiseen?
- Mikä on mahdollisten tulevien uusien asukkaiden merkitys; hyödyt ja haitat, taloudellinen merkitys?
- Kulosaaren kadut ovat tärkeä osa miljöötä ja niitä ei saa muuttaa kaventamalla tai täyttämällä pysäköinnistä