



19.03.2024

Asia/3

## § 161

### **Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Mari Holopaisen ym. valtuustoaloitteeseen Helsingin 1960-luvun ostoskeskuksen säilyttäminen (Kulosaaren ostoskeskus)**

HEL 2023-012265 T 00 00 03

Hankennumero 5264\_234

#### **Lausunto**

Kaupunkiympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon kaupunginhallitukselle:

Kaupunkiympäristölautakunta korosti omalta osaltaan sitä, että Kulosaaren ostoskeskus on arvioitu Kaupunginmuseon selvityksessä helsinkiläisistä ostoskeskuksista arvokkaimpaan luokkaan ja lautakunta kiinnitti huomiota siihen, että viime vuosina useat ostoskeskukset on purettu kokonaan, mikä nostaa jäljellä olevien arvokkaimpien ostoskeskusten arvoa rakennusperintönä kiistatta.

Lautakunta katsoi, että kaavoituksen ensisijaiseksi tavoitteeksi tulisi ottaa ostoskeskuksen säilyttäminen osittain niin että Svinhufvudintien puolen paviljongit ja sisäpihan mittasuhteet säilyvät. Uuden asuinrakentamisen kannattaa tästä syystä olla volyymiltään riittävää, jotta kokonaisuuden taloudellinen yhtälö toimisi. Lautakunta korosti, että kaavoituksen osalta ratkaisut etenevät rivakasti, koska prosessi on ollut pitkä.

Kaavan valmistelun yhteydessä varmistettaisiin, että Kulosaarella on riittävä määrä päiväkotij- ja koulupaikkoja asukasmäärän lisääntyessä.

27.9.2023 tehdyssä valtuutettu Mari Holopaisen ja 30 muun allekirjoittaneen valtuustoaloitteessa esitetään, että Helsingin kaupunki edistää ostoskeskuksen suojelua tai vähintään osittaista suojelua. Aloitteessa todetaan Kulosaaren ostoskeskuksen kulttuurihistorialliset arvot ja erityispiirteet, kulttuuriperinnön vaalimisen tärkeys ja se että suuri osa 1960-luvun ostoskeskuksista on jo purettu.

Kulttuuri- ja vapaa-ajan lautakunta lausuu asiasta osaltaan lausunnosaan 27.2.2024.

Kaupunkiympäristölautakunta totesi, että huolimatta ostoskeskuksen kulttuuri- ja rakennushistoriallisista arvoista, on osoittautunut mahdottomaksi edistää rakennuksen säilymistä sen suojelevalla asemakaavalla. Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että alueelle tulee laatia ase-



makaava, jossa turvataan alueen palvelut ja osoitetaan kaupunkikuvaan sopiva määrä täydennysrakentamista.

Kaupunkiympäristölautakunta totesi, että Kulosaaren ostoskeskukselle on vuonna 2017 laadittu ja vuonna 2018 hyväksytty asemakaava, joka myöhemmin 21.2.2019 kumoutui hallinto-oikeuden päätöksellä. Kaavassa ostoskeskuksen purkaminen oli mahdollistettu.

## Taustaa

Ostoskeskusyhtiön hakemuksesta on vuodesta 2020 lähtien valmisteltu uutta asemakaavaa kumoutuneen kaavan tilalle. Ostoskeskuksen tontille on yhtiön ja sen sopimuskumppanin toimesta laadittu useita vaihtoehtoisia, osittain säilyttäviä suunnitteluratkaisuja sekä kokonaan ostoskeskuksen purkava vaihtoehto.

Tavoitteena on ollut varmistaa toimivankokoisen päivittäistavarakaupan sijoittuminen, harkittu määrä muuta liiketilaa, julkisen kokoavan kaupunkitilan tarjoaminen kulosaarelaisille ja kaupunkikuvaan kauniisti sopiva määrä uutta asuntorakentamista. Lisäksi on tavoiteltu kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämistä tai kokonaan purkavassa vaihtoehdossa alkuperäisen ratkaisun kaupunkikuvallista ja toiminnallista ajatusta.

Pisimmälle kehitetyssä osittain säilyttävässä ratkaisussa ostoskeskuksen Svinhufvudintien puoleiset kolme paviljonkiosaa ja sisäpihan mittasuhteet säilyisivät ja tontin pohjois- ja itäreunalle rakennettaisiin uudet 6-kerroksiset asuinrakennukset. Päivittäistavarakauppa sijoittuisi tontin itärajalla olevan asuintalon pohjakerrokseen. Asukaspysäköinti sijoittuisi uudisrakennuksen kellariin sekä pihakannen alle.

Ostoskeskuksen kokonaan purkavassa vaihtoehdossa tontille sijoittuisi kaksi 4–5-kerroksista terassoituvaa asuinkeuhkaloa. Rakennusten ensimmäisiin kerroksiin sijoittuisi päivittäistavarakaupan tilaa, erikoiskaupan tilaa sekä kahvila- ja ravintolatilaa. Asukaspysäköinti sijoittuisi pihakannen alle.

## Vaihtoehtojen taloudelliset ja toiminnalliset edellytykset

Ostoskeskusyhtiö on teettänyt ja toimittanut selvitykset korjattavuudesta sekä tehnyt taloudelliset tarkastelut rakennuksen osittain säilyttävästä vaihtoehdosta. Yhtiön kantana on, että kokonaan tai osittain säilyttävä vaihtoehto ei ole taloudellisesti toteuttamiskelpoinen ratkaisu. Lisäksi yhtiön osakkaat ovat ilmoittaneet, ettei säilyttävä vaihtoehto mahdollista liiketoiminnan jatkamista. Osakkaat ovat todenneet, että eivät saa rahoitusta korjauksille, koska ostoskeskusrakennus on todennettu arvottomaksi, vaikka sijaitseekin omalla tontilla.



## Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Ulla Jaakonaho, erityisasiantuntija Karri Kyllästinen ja tiimipäällikkö Anu Kuutti. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

### Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Lisätään lausuntoehdotuksen ensimmäiseksi kappaleeksi: "Kaupunkiympäristölautakunta korostaa omalta osaltaan sitä, että Kulosaaren ostoskeskus on arvioitu Kaupunginmuseon selvityksessä helsinkiläisistä ostoskeskuksista arvokkaimpaan luokkaan ja lautakunta kiinnittää huomiota siihen, että viime vuosina useat ostoskeskukset on purettu kokonaan, mikä nostaa jäljellä olevien arvokkaimpien ostoskeskusten arvoa rakennusperintönä kiistatta.

Lautakunta katsoo, että kaavoituksen ensisijaiseksi tavoitteeksi tulee ottaa ostoskeskuksen säilyttäminen osittain niin että Svinhufvudintien puolen paviljongit ja sisäpihan mittasuhteet säilyvät. Uuden asuinrakentamisen kannattaa tästä syystä olla volyymiltään riittävää, jotta kokonaisuuden taloudellinen yhtälö toimisi. Lautakunta korostaa, että kaavoituksen osalta ratkaisut etenevät rivakasti, koska prosessi on ollut pitkä."

Kannattaja: Mia Haglund

### Vastaehdotus:

Jenni Pajunen: Lisätään lausuntoehdotukseen: "Kaavan valmistelun yhteydessä varmistetaan, että Kulosaarissa on riittävä määrä päiväkotij- ja koulupaikkoja asukasmäärän lisääntyessä."

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Jenni Pajusen vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Anni Sinnemäen vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna

Jaa-äännet: 5

Otto Meri, Jenni Pajunen, Katri Penttinen, Kalle Pusa, Risto Rautava

Ei-äännet: 7

Mia Haglund, Jenni Hjelt, Otso Kivekäs, Olli-Pekka Koljonen, Tuomas Nevanlinna, Amanda Pasanen, Anni Sinnemäki



19.03.2024

Asia/3

Tyhjä: 1  
Mika Raatikainen

Poissa: 0

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen äänin 7 - 5.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Ulla Jaakonaho, arkkitehti, puhelin: 310 37113  
ulla.jaakonaho(a)hel.fi  
Anu Kuutti, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37154  
anu.kuutti(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuustoaloite 27.09.2023 Holopainen Mari Helsingin 1960-luvun ostoskeskuksen säilyttäminen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa seuraavan lausunnon kaupunginhallitukselle:

27.9.2023 tehdyssä valtuutettu Mari Holopaisen ja 30 muun allekirjoittaneen valtuustoaloitteessa esitetään, että Helsingin kaupunki edistää ostoskeskuksen suojelua tai vähintään osittaista suojelua. Aloitteessa todetaan Kulosaaren ostoskeskuksen kulttuurihistorialliset arvot ja erityispiirteet, kulttuuriperinnön vaalimisen tärkeys ja se että suuri osa 1960-luvun ostoskeskuksista on jo purettu.

Kulttuuri- ja vapaa-ajan lautakunta lausuu asiasta osaltaan lausunnonaan 27.2.2024.

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että huolimatta ostoskeskuksen kulttuuri- ja rakennushistoriallisista arvoista, on osoittautunut mahdolliseksi edistää rakennuksen säilymistä sen suojelevalla asemakaavalla. Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että alueelle tulee laatia asemakaava, jossa turvataan alueen palvelut ja osoitetaan kaupunkivaan sopiva määrä täydennysrakentamista.



Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että Kulosaaren ostoskeskukselle on vuonna 2017 laadittu ja vuonna 2018 hyväksytty asemakaava, joka myöhemmin 21.2.2019 kumoutui hallinto-oikeuden päätöksellä. Kaavassa ostoskeskuksen purkaminen oli mahdollistettu.

#### Taustaa

Ostoskeskusyhtiön hakemuksesta on vuodesta 2020 lähtien valmisteltu uutta asemakaavaa kumoutuneen kaavan tilalle. Ostoskeskuksen tontille on yhtiön ja sen sopimuskumppanin toimesta laadittu useita vaihtoehtoisia, osittain säilyttäviä suunnitteluratkaisuja sekä kokonaan ostoskeskuksen purkava vaihtoehto.

Tavoitteena on ollut varmistaa toimivankokoisen päivittäistavarakaupan sijoittuminen, harkittu määrä muuta liiketilaa, julkisen kokoavan kaupunkitilan tarjoaminen kulosaarelaisille ja kaupunkikuvaan kauniisti sopiva määrä uutta asuntorakentamista. Lisäksi on tavoiteltu kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämistä tai kokonaan purkavassa vaihtoehdossa alkuperäisen ratkaisun kaupunkikuvallista ja toiminnallista ajatusta.

Pisimmälle kehitetyssä osittain säilyttävässä ratkaisussa ostoskeskuksen Svinhufvudintien puoleiset kolme paviljonkiosaa ja sisäpihan mittasuhteet säilyisivät ja tontin pohjois- ja itäreunalle rakennettaisiin uudet 6-kerroksiset asuinrakennukset. Päivittäistavarakauppa sijoittuisi tontin itärajalla olevan asuintalon pohjakerrokseen. Asukaspysäköinti sijoittuisi uudisrakennuksen kellariin sekä pihakannen alle.

Ostoskeskuksen kokonaan purkavassa vaihtoehdossa tontille sijoittuisi kaksi 4–5-kerroksista terassoituvaa asuinkeuhkaloa. Rakennusten ensimmäisiin kerroksiin sijoittuisi päivittäistavarakaupan tilaa, erikoiskaupan tilaa sekä kahvila- ja ravintolatilaa. Asukaspysäköinti sijoittuisi pihakannen alle.

#### Vaihtoehtojen taloudelliset ja toiminnalliset edellytykset

Ostoskeskusyhtiö on teettänyt ja toimittanut selvitykset korjattavuudesta sekä tehnyt taloudelliset tarkastelut rakennuksen osittain säilyttävästä vaihtoehdosta. Yhtiön kantana on, että kokonaan tai osittain säilyttävä vaihtoehto ei ole taloudellisesti toteuttamiskelpoinen ratkaisu. Lisäksi yhtiön osakkaat ovat ilmoittaneet, ettei säilyttävä vaihtoehto mahdollista liiketoiminnan jatkamista. Osakkaat ovat todenneet, että eivät saa rahoitusta korjauksille, koska ostoskeskusrakennus on todennettu arvottomaksi, vaikka sijaitseekin omalla tontilla.

#### Esittelijän perustelut

##### Valtuustoaloite



Valtuutettu Mari Holopainen ja 30 muuta valtuutettua ovat tehneet 27.9.2023 seuraavan valtuustoaloitteen:

Helsingin uusi kulttuuriympäristöohjelma ohjaa siihen, että kulttuuriperinnön vaaliminen, kehittäminen ja hyödyntäminen nähdään Helsingin voimavarana. Rakennusperintö kertoo kaupungin historiasta.

Helsingistä on purettu suurin osa 1960-luvulle leimallisista, ja Helsingin ominaispiirteistä kertovista ostoskeskuksista. Yksi harvoista jäljellä olevista, Kulosaaren ostoskeskus, on arvioitu rakennushistorialliselta arvoltaan arvokkaimpaan ensimmäiseen luokkaan Helsingin kaupungin museon Ostari – lähiön sydän selvityksessä (2004). Vuonna 2019 Helsingin hallinto-oikeus kumosi Kulosaaren ostoskeskuksen purkamista esittäneen asemakaavamuutoksen.

Ostoskeskuksen ainutlaatuisia ominaispiirteitä ovat sen keskuspiha sekä terassi, jota rytmittävät kolmet portaat. Vuonna 1960 valmistuneen rakennuksen suunnitteli arkkitehti Erkki Karvinen. Ostoskeskuksessa toimii kauppoja ja palveluita, ja se on samalla alueen ja etenkin lasten ja nuorten tärkeä kohtaamispaikka. Lähialueen asukkaiden keskuudessa suojelu on saanut laajimman kannatuksen. Myös osittainen suojeluratkaisu, joka mahdollistaisi lisäksi asuntorakentamista, mutta säilyttäisi arvokkaan porraspäädyn alkuperäisenä on saanut kannatusta.

Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että Helsingin kaupunki edistää ostoskeskuksen suojelua tai vähintään osittaista suojelua. Helsingin hallinto-oikeuden päätös kumota purkamista esittävä asemakaavamuutos on tulkittu tukevan ostoskeskuksen säilyttämistä.

#### Ostoskeskuksen nykytilanne ja kaavatilanne

Arkkitehti Erkki Karvisen suunnittelema, useasta paviljonkimaisesta rakennuksesta ja niiden väliin jäävästä pihatilasta koostuva Kulosaaren ostoskeskus on edustava esimerkki 1960-luvun alun helsinkiläiseen kerrostalolähiön rakennetusta ostoskeskusrakennuksesta. Rakennuksen kulttuurihistoriallinen, arkkitehtoninen ja ympäristöarvo on todennettu tehdyissä selvityksissä.

Voimassa olevan asemakaavan vuodelta 1961 mukaan ostoskeskuksen tontti on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Tontin rakennusoikeus on noin 2 440 k-m<sup>2</sup> (tehokkuusluku e=0,5). Rakennuksella ei ole asemakaavassa suojelumääräystä. Yleiskaavassa ostoskeskuksen alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi (A3), jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4 - 1,2. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata. Ostos-



keskus sijaitsee kaava-alueiden kantakaupunki (C2) ja asuntovaltainen alue (A2) rajalla.

Kulosaaren Ostoskeskus Oy omistaa sekä tontin että ostoskeskusrakennuksen, jossa toimii päivittäistavarakauppa (Alepa), ravintoloita sekä palvelu- ja muun alan yrittäjiä. Osa liiketiloista on ollut jo jonkin aikaa tyhjiällä. Rakennusta on pidetty kunnossa osittaisilla korjauksilla, mutta sen nykyinen kunto edellyttää laajempaa peruskorjausta.

Ostoskeskusyhtiö haki tontilleen vuonna 2015 kaavamutosta tontin käyttötarkoituksen muuttamiseksi pääosin asumiseen sekä liiketilaksi. Ostoskeskusrakennuksen osittain säilyttävä kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle vuonna 2016. Lautakunta palautti kaavaehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi niin, että ostoskeskusrakennus puretaan kokonaan ja tilalle osoitetaan kerrostaloja ja kivijalkaliiketilaa. Tältä pohjalta laadittu uusi kaavaehdotus hyväksyttiin lautakunnassa vuonna 2017 ja kaupunginvaltuustossa vuonna 2018.

Kaupunginvaltuuston päätöksestä valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen, ja hallinto-oikeus kumosi 21.2.2019 kaupunginvaltuuston päätöksen asemakaavan muuttamisesta lainvastaisena. Hallinto-oikeuden mukaan mm. kaava-aineisto ei sisältänyt riittäviä rakennushistoria-, kunto-, korjattavuus- tai kaupallisia selvityksiä, jotta kaavaratkaisun vaikutukset olisivat olleet arvioitavissa. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi Helsingin kaupungin valituslupahakemuksen Helsingin hallinto-oikeuden päätökseen.

Ostoskeskusyhtiö on hakenut vuonna 2020 jälleen asemakaavan muutosta ostoskeskustontin muuttamiseksi asumiseen ja liiketiloiksi. Hakemuksen lähtökohtana on nykyisen rakennuksen purkaminen. Yhtiö on teettänyt tarvittavia selvityksiä kaavamutostyön pohjaksi.

#### Ostoskeskusrakennuksen tai sen osan säilyttäminen ja korjaaminen

Kulosaaren ostoskeskusrakennuksesta vuonna 2023 tehdyt rakennushistoria- ja korjattavuusselvitykset ovat lisänneet tietoa alueen rakentumisesta, rakennuksen historiasta, sen arkkitehtuurista sekä sen korjattavuudesta. Rakennuksen korjaaminen terveelliseksi ja turvalliseksi edellyttäisi laajaa korjausta ja rakennusosien uusimista. Rakennuksen arkkitehtuuri olisi mahdollista pääosin säilyttää, vaikka se edellyttäisi laaja-alaista alkuperäisten rakennusmateriaalien korvaamista uusilla. Rakennuksen autenttisuus- ja alkuperäisyysarvot heikkenisivät, mutta rakennuksen ympäristölliset arvot ja sen arkkitehtuurin keskeiset ominaispiirteet olisi mahdollisista ylläpitää.

Ostoskeskusyhtiö on teettänyt ostoskeskuksesta kaupallisen selvityksen (2021) sekä arviolausunnon nykyisen rakennuksen arvosta nykyi-



sessä kunnossa ja peruskorjauksen jälkeen (2022) ja siihen tukeutuvan lausunnon rakennusten säilyttämismahdollisuuksista (2023).

Osa ostoskeskuksen tiloista on tyhjillään. Arvion mukaan liiketilojen kysyntää Kulosaarella rajoittaa alhainen väkiluku ja lisäksi suhteellisen vähäinen määrä työpaikkoja, mikä rajoittaa asiakasmääriä päiväsaikaan. Ostoskeskus myös sijaitsee metroasemaan nähden syrjässä.

Ostoskeskuksen tavoitteellinen kaupallinen mitoitus on kaupallisen selvityksen perusteella 1 000 - 1 500 k-m<sup>2</sup>, mikä on karkeasti noin puolet tontin nykyisestä rakennusoikeudesta. Tarvetta olisi muuntojoustaville ja esteettömille liiketiloille, mitä nykyinen ostoskeskusrakennus ei ole. Kulosaaren ympäristöön on rakennettu suuri määrä uutta modernia liiketilaa (mm. Kalasatamaan kauppakeskus Redi ja Herttoniemeen kauppakeskus Hertsi), mikä on vähentänyt ostoskeskuksen asiakasvirtaa ja houkuttelevuutta asiointipaikkana. Väestöennusteen mukaisesta asukasmäärän lisäyksestä johtuvan kysynnän kasvun arvioidaan kohdistuvan Kulosaaren ostoskeskuksen sijaan lähialueiden muihin keskuksiin.

Ostoskeskusyhtiö ei näe rakennuksen kokonaan säilyttävää vaihtoehtoa taloudellisesti eikä liiketoiminnan kannalta mahdollisena vaihtoehtona. Toiminnan jatkuminen nykyisissä tiloissa edellyttäisi laajaa peruskorjausta, jonka kustannusten arvioidaan nousevan korkeiksi ja nostavan merkittävästi myös vuokria. Arviolausunnon mukaan ostoskeskuksen markkina-arvo, joka jo valmiiksi on ollut alhainen, ei peruskorjauksesta huolimatta välttämättä nousisi, sillä nykyiselle määrälle liiketiloja ei alueella nähdä kysyntää. Tämän katsotaan vaikeuttavan korjaushankkeen rahoituksen saamista merkittävästi.

Ostoskeskusyhtiö ei näe myöskään rakennuksen osittain säilyttävää suunnitteluratkaisua mahdollisena. Päivittäistavarakaupan vaatimia tiloja ei ole mahdollista sijoittaa säilytettäviin paviljonkeihin, vaan ne sijoituisivat tulevan asuinrakennuksen kivijalkaan. Näin alueen kokonaisliiketilamäärä muodostuisi myös osittain säilyttävässä ratkaisussa liian suureksi alueen kysyntään nähden. Lisäksi yhtiö katsoo, että peruskorjattunakaan ja kunnostettunakaan säilyvien tilojen toiminnallisuus, esteettömyys ja näkyvyys ei vastaisi nykyliiketoimille asetettuja vaatimuksia.

### Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 28.2.2024 mennessä. Kaupunginkanslia on myöntänyt vastaukselle lisääaikaa 12.3.2024 saakka.





19.03.2024

Asia/3

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Ulla Jaakonaho, arkkitehti, puhelin: 310 37113  
ulla.jaakonaho(a)hel.fi  
Anu Kuutti, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37154  
anu.kuutti(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Valtuustoaloite 27.09.2023 Holopainen Mari Helsingin 1960-luvun os-  
toskeskuksen säilyttäminen

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunta 05.03.2024 § 139

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 27.02.2024 § 24