



## § 105

### Kulosaaren ostoskeskuksen asemakaavan muuttaminen (nro 12452, Svinhufvudintie 1)

HEL 2015-008157 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 42. kaupunginosan (Kulosaari) korttelin 24048 tontin 1 sekä katu- ja puistoalueen asemakaavan muutoksen 25.4.2017 päivätyn ja 3.10.2017 muutetun piirustuksen numero 12452 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Samalla kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavan toivomusponnen:

Hyväksyessään kaupunginhallituksen esityksen valtuusto edellyttää, että jatkossa kaikkien merkittävien asuntokaavojen yhteydessä kiinnitetään erityistä huomiota alueen koulu- ja päiväkotitilojen riittävyteen. (Petra Malin)

#### Käsittely

Valtuutettu Petra Malin ehdotti valtuutettu Vesa Korkkulan kannattamana seuraavan toivomusponnen:

Hyväksyessään kaupunginhallituksen esityksen valtuusto edellyttää, että jatkossa kaikkien merkittävien asuntokaavojen yhteydessä kiinnitetään erityistä huomiota alueen koulu- ja päiväkotitilojen riittävyteen.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi ensin yksimielisesti kaupunginhallituksen ehdotuksen.

3 äänestys

Valtuutettu Petra Malinin ehdottama toivomusponsi JAA, vastustus EI

JAA-ehdotus: Hyväksyessään kaupunginhallituksen esityksen valtuusto edellyttää, että jatkossa kaikkien merkittävien asuntokaavojen yhteydessä kiinnitetään erityistä huomiota alueen koulu- ja päiväkotitilojen riittävyteen.

EI-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äännet: 73

Zahra Abdulla, Alviina Alametsä, Ted Apter, Paavo Arhinmäki, Katju



Aro, Sirpa Asko-Seljavaara, Eva Biaudet, Harry Bogomoloff, Silja Borgarsdottir Sandelin, Jussi Chydenius, Jörn Donner, Mika Ebeling, Tuula Haatainen, Jussi Halla-aho, Atte Harjanne, Evelliina Heinäluoma, Kaisa Hernberg, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Ville Jalovaara, Kati Juva, Jukka Järvinen, Atte Kaleva, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Tapio Klemetti, Dan Koivulaakso, Pia Kopra, Vesa Korkkula, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Heimo Laaksonen, Jape Lovén, Petra Malin, Abdirahim Mohamed, Elina Moisio, Sami Muttilainen, Björn Månsson, Jussi Niinistö, Dani Niskanen, Mia Nygård, Maria Ohisalo, Hannu Oskala, Jenni Pajunen, Matti Parpala, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Petrus Pennanen, Sirpa Puhakka, Pekka Puska, Marcus Rantala, Mari Rantanen, Pauliina Saares, Suldaan Said Ahmed, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Satu Silvo, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Leo Stranius, Kaarin Taipale, Lilja Tamminen, Ulla-Marja Urho, Mirka Vainikka, Thomas Wallgren, Reetta Vanhanen, Mauri Venemies, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Anna Vuorjoki, Ozan Yanar

Tyhjä: 9

Juha Hakola, Joel Harkimo, Otto Meri, Mika Raatikainen, Risto Rautava, Seija Muurinen, Wille Rydman, Sampo Terho, Juhana Vartiainen

Poissa: 3

Eero Heinäluoma, Ilkka Taipale, Jan Vapaavuori

Kaupunginvaltuusto hyväksyi valtuutettu Petra Malinin ehdottaman toivomusponnen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Anna Villeneuve, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12452 kartta, päivätty 25.4.2017, muutettu 3.10.2017
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12452 selostus, päivätty 25.4.2017, täydennetty 3.10.2017, päivitetty Kylk:n 3.10.2017 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 25.4.2017, täydennetty 3.10.2017, yhteenveto verkkokeskustelusta 26.11.2015 ja asukastilaisuuksien (2.11.2015, 8.11.2016) muistiot
- 4 Liikennesuunnitelma nro 6754/3.10.2017
- 5 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen

Postiosoite  
PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite  
Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki PL 1  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin  
+358 9 310 1641  
Faksi  
+358 9 655 783

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI0680001200062637  
Alv.nro  
FI02012566



16.05.2018

Asia/8

hyväksyminen

## Otteet

### Ote

Helen Oy  
Helen Sähköverkko Oy  
HSL  
HSY  
Hakija  
Uudenmaan elinkeino-, liikenne-  
ja ympäristökeskus

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, ase-  
makaavan, rakennusjärjestyksen  
hyväksyminen  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Asemakaavan muutosehdotus koskee Svinhufvudintie 1:n tonttia. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Kulosaaren ostoskeskuksen purkamisen ja korvaaminen katutaso liiketiloilla sekä niiden päälle sijoittuvilla kolmella 5–7 -kerroksisella asuinkerrostalolla.

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

Uutta asuntokerrosalaa on 7 100 k-m<sup>2</sup>, ja asukasmäärän lisäys on noin 170. Liiketilaa on 1 030 k-m<sup>2</sup>. Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi arvioitu ostoskeskus puretaan ja sen tilalle rakennetaan uusia liiketiloja ja asuinrakennuksia. Liiketilojen määrä vähenee, mutta uusia asuntoja tulee tilalle. Kyösti Kallion tien risteykseen tulee julkinen oleskeluaukio.

## Esittelijän perustelut



Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteiden mukainen.

Kulosaaren nykyinen ostoskeskus koostuu 1–2 -kerroksisista, sisäpihan ympärille ryhmittyvistä, paviljonkimaisista liiketiloista. Liiketiloista oli käytössä noin 70 % ennen R-kioskin lopettamista tammikuussa 2017. Ostoskeskuksen omistaja Kulosaaren Ostoskeskus Oy on ilmoittanut, että tilojen ylläpito on liian kallista suhteessa niistä saatavaan tuottoon. Helsingin kaupunginmuseon inventoinnissa Kulosaaren ostoskeskus on arvotettu kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaimpaan 1-luokkaan.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1959–1961. Niissä alue on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi sekä puisto- ja katualueeksi. Liikerakennusten tontilla suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja tonttitehokkuusluku on  $e=0,5$ .

#### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hake-  
muksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunnalle esiteltiin kesäkuussa 2016 asemakaavan periaate, jossa osa ostoskeskuksesta olisi peruskorjattu ja suojeltu ja osa purettu ja tilalle rakennettu asuinrakennuksia. Lautakunta palautti asian uudelleen valmisteltavaksi niin, että koko ostoskeskuksen voi purkaa ja rakennusmassa suunnitellaan alueelle hieman tuolloin suunniteltuja vaihtoehtoja matalampana. Samalla tuli selvittää mahdollisuudet käyttää rakentamiseen tontin vieressä olevaa aluetta väestönsuojan läheisyydessä. Suunnitelmaa on muutettu päätöksen mukaisesti ja tontin vieressä olevalle alueelle on helmikuussa 2017 tullut vireille asemakaavamuutos asuinrakennuksen rakentamiseksi.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 19.5.–19.6.2017. Ehdotuksesta tehtiin kaksi muistutusta.

#### Muistutukset

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



Muistutusten referaatit ja niihin annetut vastineet ovat vuorovaikutusraportissa (liite 3).

## Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY), kaupunginmuseon, kasvatuksen ja koulutuksen toimialan, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun ja entisen varhaiskasvatusviraston lausunnot.

HSY totesi, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi, eikä kaavaehdotus edellytä niiden siirtämistä.

Kaupunginmuseo kävi lausunnossaan läpi ostoskeskuksen kulttuurihistoriallisia, rakennustaiteellisia ja kaupunkikuvallisia arvoja, jotka menetetään lopullisesti, jos rakennus puretaan.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala nosti lausunnossaan esiin koulun ja päiväkodin saattoliikenteen sekä lasten turvallisen liikkumisen. Koulu- ja päiväkotipaikkojen riittävyys otettiin lausunnossa esiin. Varhaiskasvatusvirasto lausui myös varhaiskasvatustilojen riittävydestä.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun lausunnossa huomautettiin, että yksityiselle maanomistajalle aiheutuu kaavam muutoksen johdosta kaupunginhallituksen 9.6.2014 (685 §) tekemän maapoliittisen päätöksen mukaista merkittävää hyötyä, joten kaavam muutoksen hyväksymistä ennen on solmittava maankäytösopimus.

Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu -palvelu, pelastuslautakunta, ent. rakennusvalvontavirasto, ympäristönsuojeluyksikkö ja liikenneliikelaitos (HKL) ilmoittivat, ettei niillä ole huomautettavaa tai lausuttavaa.

Lausunnot ilmenevät kokonaisuudessaan päätöshistoriasta ja niiden referaatit sekä niihin annetut vastineet ovat vuorovaikutusraportissa (liite 3).

## Kustannukset

Kyösti Kallion tien ja Svinhufvudintien liikennesuunnitelman (liite 4) mukaisista liikennejärjestelyiden muutoksista aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa arviolta 300 000 euroa.

## Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Lausunnoissa ja muistutuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin. Kaavaeh-

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki PL 1  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



dotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaava-selostuksen toiseksi viimeisessä luvussa (liite 2).

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Lopuksi

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piirustus nro 6754, liite 4), jonka mukaan ostoskeskuksen edustan pysäköintipaikat muutetaan suuntaispysäköinniksi, koululle tulee saattopaikka ja suojateitä korotetaan.

Maankäyttösopimus on allekirjoitettu 28.3.2018.

Päätösehdotus on kaupunkiympäristölautakunnan tarkistetun esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Anna Villeneuve, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12452 kartta, päivätty 25.4.2017, muutettu 3.10.2017
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12452 selostus, päivätty 25.4.2017, täydennetty 3.10.2017, päivitetty Kylk:n 3.10.2017 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 25.4.2017, täydennetty 3.10.2017, yhteenveto verkkokeskustelusta 26.11.2015 ja asukastilaisuuksien (2.11.2015, 8.11.2016) muistiot
- 4 Liikennesuunnitelma nro 6754/3.10.2017
- 5 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Havainnekuva, 31.1.2017
- 4 Maankäyttösopimus

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Otteet

### Ote

### Otteen liitteet



16.05.2018

Asia/8

Helen Oy  
Helen Sähköverkko Oy  
HSL  
HSY  
Hakija  
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta  
Kasvatus- ja koulutuslautakunta  
Kaupunginmuseo  
Liikenneliikelaitos  
Pelastuslautakunta  
Kaupunkiympäristön toimiala

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 07.05.2018 § 276

HEL 2015-008157 T 10 03 03

### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 42. kaupunginosan (Kulosaari) korttelin 24048 tontin 1 sekä katu- ja puistoalueen asemakaavan muutoksen 25.4.2017 päivätyn ja 3.10.2017 muutetun piirustuksen numero 12452 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

### Lisätiedot

Anna Villeneuve, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

---

#### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

#### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki PL 1  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Faksi

+358 9 655 783

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

FI0680001200062637

#### Alv.nro

FI02012566



16.05.2018

Asia/8

---

Kaupunkiympäristölautakunta 03.10.2017 § 129

HEL 2015-008157 T 10 03 03

Hankennumero 0785\_18, 0924\_16

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 25.4.2017 päivätyn ja 3.10.2017 muutetun asemakaavan muutos-ehdotuksen nro 12452 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 42. kaupunginosan (Kulosaari) korttelin 24048 tonttia 1 sekä katu- ja puistoaluetta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä Internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi).

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Käsittely

03.10.2017 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Laura Hietakorpi. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Laura Hietakorpi, arkkitehti, puhelin: 310 37047  
laura.hietakorpi(a)hel.fi  
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37088  
markus.ahtiainen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 29.08.2017 § 7

HEL 2015-008157 T 10 03 03

---

Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki PL 1  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566





16.05.2018

## Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Kulosaaren (42.ko) asemakaavan muutoksesta nro 12452, Kulosaaren ostoskeskus:

Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa kaava-asiassa.

## Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

## Lisätiedot

Kimmo Kartano, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 0403514306  
kimmo.kartano(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 22.08.2017 § 11

HEL 2015-008157 T 10 03 03

Hankennumero 0785\_18

## Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12452 pohjakartan kaupunginosassa 42 Kulosaari. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

## Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimitausosasto on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12452  
Kaupunginosa: 42 Kulosaari  
Kartoituksen työnnumero: 55/2016  
Pohjakartta valmistunut: 10.1.2017  
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25  
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -



palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883  
timo.tolkki(a)hel.fi

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911  
merja.kyyro(a)hel.fi

Kaupunginmuseo 5.6.2017

HEL 2015-008157 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Kulosaaren ostoskeskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta. Kaupunginmuseo arvioi kaavahanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Vuonna 2016 kaupunkisuunnittelulautakunta palautti uudelleen valmisteltavaksi sellaisen vaihtoehdon, jossa osa ostoskeskuksesta olisi suojeltu ja osa purettu ja tilalle rakennettu asuinkerrostaloja. Asemakaava tuli valmistella niin, että ostoskeskuksen voi purkaa ja uudisrakennukset suunnitellaan alueella hieman tuolloin suunniteltuja vaihtoehtoja matalampana.

Asemakaavan muutoksessa muodostuu liiketilaa ja uusia asuntoja lähelle metroasemaa. Kaavan toteuttaminen tiivistää kaupunginosan toiminnallista keskusta ja lisää korttelissa säilyvien palvelujen kysyntää. Uutta asuntokerrosalaa on 7100 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on noin 170. Kaavassa on liiketilaa jatkossa 1030 k-m<sup>2</sup>.

Selostuksessa todetaan, miten kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi arvioitu ostoskeskus häviää ja sen tilalle rakennetaan uusia liiketiloja sekä nykytilanetta selvästi korkeampia rakennuksia. Liiketilojen määrä vähenee ja uusia asuntoja tulee tilalle. Kyösti Kallion tien risteykseen tulee julkinen oleskeluaukio.

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

Asemakaavan muutoksessa muodostuu asuin- ja liikerakennusten kortteli, joka koostuu yksikerroksisesta jalustaosasta ja kolmesta sen pääl-



tä nousevasta asuinkerrostalosta. Jalustaosaan, katutasokerrokseen tulee näyteikkunallista liiketilaa, jonka pääasialliset sisäänkäynnit ovat Svinhufvudintien ja Kyösti Kallion tien risteuksen aukiolla. Yksi liiketila on idempänä Kyösti Kallion tien varrella asuinrakennuksen 1. kerroksessa. Rakentaminen edellyttää nykyisen ostoskeskuksen purkamista. Kortteliin on mahdollista rakentaa kolme uutta kerrostaloa, jotka ovat viisi-, kuusi- ja seitsemänkerroksisia. Uusi rakentaminen tulee sopeuttaa Kulosaaren kaupunkikuvaan. Uusien asuinkerrostalojen julkisivujen tulee olla pääosin paikalla tiilimuurattuja, lasia ja/tai tiilipinnalle rapattuja.

Helsingin uudessa, tarkistetussa yleiskaavaehdotuksessa (2016) alue sijaitsee kantakaupungiksi C2 merkityn ja asuntovaltaiseksi alueeksi A3 merkityn alueen rajalla. Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön läheisyyteen. Kulosaaren huvilakaupunki kuuluu Museoviraston RKY 2009 -kohdeluetteloon.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Kulosaaren keskustan merkittävän kaupunkikuvallisen muutoksen alueen tiivistyessä ja korkeiden kerrostalojen rakentuessa.

Kaupunginmuseo on tehnyt inventoinnin ostoskeskuksista ja arvottanut ne tavoitteena säilyttää kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaimmat (Ostari. Lähiön sydän. Helsingin kaupunginmuseo 2004). Kulosaaren ostoskeskus on arvotettu korkeimpaan 1-luokkaan: Arkkitehtuuriltaan erittäin harkittuja ja viimeistelyjä, hyvin säilyneitä ja ympäristöarvoiltaan erittäin merkittäviä ostoskeskuksia.

Nyt esillä olevan asemakaavan muutos edellyttää Kulosaaren ostoskeskuksen purkamista ja sen korvaamista katutason liiketiloilla sekä niiden päälle sijoittuvilla asuinkerrostaloilla. Kokonaan purkava vaihtoehto ei ole kaupunginmuseon suojelutavoitteiden mukainen, koska se merkitsisi merkittäviä rakennetun ympäristön arvojen menettämistä.

Kulosaaren ostoskeskuksen kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot on todennettu. Edellä mainitut arvot hävitetään lopullisesti, mikäli rakennus puretaan. Näin ollen kaupunginmuseo ei puolla asemakaavan muutosehdotusta.

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 11.10.2016

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 4.11.2015

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 503756846  
sari.saresto(a)hel.fi



Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.04.2017 § 203

HEL 2015-008157 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 0785\_18, karttaruutu 674500-675500

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- asettaa 25.4.2017 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12452 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 42. kaupunginosan (Kulosaari) korttelin 42408 tonttia 1 sekä katu- ja puistoaluetta.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Lauturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilta: kohdassa Päätöksenteko

[www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa laskuttamaan hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen
- merkitä tiedoksi laadittu korttelikortti, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12452 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

21.06.2016 Palautettiin

14.06.2016 Pöydälle

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki PL 1  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



16.05.2018

Asia/8

07.06.2016 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Marja Piimies

Lisätiedot

Laura Hietakorpi, arkkitehti, puhelin: 310 37047  
laura.hietakorpi(a)hel.fi  
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37088  
markus.ahtiainen(a)hel.fi  
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37248  
peik.salonen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 11.11.2016

HEL 2015-008157 T 10 03 03

Kulosaaren ostoskeskuksen korttelin 42048 tontti 1 on kallioista kitka-  
maa-alueetta. Tontti on kauttaaltaan rakennettua aluetta, jonka pinnalla  
on vaihtelevan paksuinen kerros täyttöä ja vanhan ostoskeskuksen pi-  
han rakennekerrokset. Tontin maanpinta vaihtelee tasovälillä noin  
+ 18,6...+ 22,0.

Korttelin alueelta ei ole käytettävissä vanhoja pohjatutkimuksia. Korttelin lähialueella tehtyjen pohjatutkimusten, avokalliohavaintojen ja vanhan ostoskeskuksen rakennussuunnitelmien perusteella, alueelle sijoituvat 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 rakentaminen edellyttää todennäköisesti louhintaa. Kellarirakentaminen edellyttää louhintaa.

Tontin aikaisemman rakentamisen yhteydessä pohjavedenpinta on havaittu korkeustasolla + 17,0.

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 itäraajasta. Kallioväestönsuoja tunnelirakenteineen ja pystykuilu tulee ottaa huomioon mahdollisen louhinnan suunnittelussa.

Lisätiedot

Harri Ruotsala, projektipäällikkö, puhelin: 310 70871  
harri.ruotsala(a)hel.fi



Rakennusvirasto 2.11.2016

HEL 2015-008157 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1223-01/16 (Kulosaaren ostoskeskus, asemakaavan muutoshakemus Kulosaaren tontille 42048/1, Svinhufvudintie 1). Määräaika on 18.11.2016.

Kulosaaren ostoskeskus uudistuu. Vanha ostoskeskus puretaan ja korvataan uudella asuin- ja liikerakentamisella. Suunnitelmassa katutasossa 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 suunniteltu rakennusmassa suunnitellaan alueella hieman nyt suunniteltuja vaihtoehtoja matalampana.

Rakennusvirastolla ei ole lausuttavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Rakennusvirasto 12.11.2015

Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640  
birgitta.rossing(a)hel.fi

Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939  
silja.hurskainen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Tilakeskus Investoinnit 16.11.2015

HEL 2015-008157 T 10 03 03

Kulosaaren ostoskeskus Svinhufvudintie 1 kaupunginosa 42 Kulosaari, kortteli 42048, tontti 1

Kulosaaren ostoskeskuksen tontin omistaja on tontin käytön kehittämiseksi hakenut asemakaavan muutosta, jota on valmisteltu tutkimalla erilaisia täydennysrakentamisen vaihtoehtoja. Kaavamutoshanke koskee sekä Svinhufvudintie 1 tonttia että viereistä puisto- ja katualuetta.

Kulosaaren korttelitalo sijaitsee tontilla 8 muutosaluetta vastapäätä. Korttelitalo on kiinteistöviraston tilakeskuksen omistama ja ylläpitovuus- tuulla. Korttelitalo on opetusviraston käytössä n. 325 oppilaan ala-as-



teena ja varhaiskasvatusviraston käytössä n. 115 lapsen päiväkotina sekä esiopetustilana.

Tilakeskus pyytää huomioimaan asemakaavamuutoshankkeessa:

- alueella tulee olla hyvät jalankulkuyhteydet ja kevyen liikenteen väylästä
- katualueiden liikennejärjestelyissä huomioidaan jalankulun ja pyöräliikenteen turvallisuus erityisesti korttelitaloon kulkevien lasten ja perheiden kannalta
- korttelin 42048/1 ajoneuvo- ja huoltoliikenneyhteydet kadulta tontille sijoitetaan Svinhufvudintielle, jotta korttelitaloa käyttävien lasten ja perheiden liikenne- ja henkilöturvallisuus taataan
- tutkitaan mahdollisuuksia korttelitalon saattoliikenteen sujuvuuden parantamiseksi liikennejärjestelyin

Edellämainitun lisäksi tilakeskuksella ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Lisätiedot

Merja Ikonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 22010  
merja.ikonen(a)hel.fi

Irmeli Grundström, hankepääällikkö, puhelin: 310 42319  
irmeli.grundstrom(a)hel.fi