

KAISANIEMEN KONSULTIT OY

TURKHAUDANTIE 5, 2. KRS.
00700 HELSINKI

Helsingin kaupunki
Kiinteistölautakunta
PL 2200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

KIINTEISTÖVIDA

SAAP. 15-12-2009

Kv 2009-2094/541

JUK

VAATIMUS ASEMAKAAVAN MUUTTAMISEKSI

Oheisen vaatimuksemme, jonka lähetimme tänään kaupunkisuunnittelulautakunnalle, kiinteistölautakunnalle ja elinkeinokehitykselle.

Pyydämme, että se otetaan käsittelyyn välittömästi.

Helsinki 14.12.2009

Suursuon Ostoskeskus Oy

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Pauli Nurmi
toimitusjohtaja

Kaisaniemen Konsultit Oy

KAISANIEMEN KONSULTIT OY
TURKHAUDANTIE 5, 2. KRS.
00700 HELSINKI

Y-tunnus 0300246-6
www.kaisaniemenkonsultit.fi

PUH. (09) 7517 7100
FAX. (09) 7517 7127

SÄHKÖPOSTIOSOITE pauli.nurmi@kaisaniemenkonsultit.fi

Suursuon Ostoskeskus Oy
c/o Kaisaniemen Konsultit Oy
Turkhaudantie 5, 2. krs.
00700 Helsinki

**Vaatus asemakaavan
muuttamiseksi**

1(4)

11.12.2009

KIINTEISTÖVIRASTO

SAAP 15.12.2009

Kv 2009-2094/541

Helsingin kaupunki kiinteistölautakunta/
Kaupunginsuunnittelulautakunta/Elinkeinokehitys
PL 20
00099 Helsingin kaupunki

Asemakaava nro 11326

**Maunulan liikekeskustan asemakaavan nro 11326 muuttaminen asemakaavalle
asetettujen tavoitteiden toteuttamiseksi**

Koska asemakaavauudistusprosessin aikana on käynyt selväksi, kuinka vahvistettu asemakaava toteutuessaan vähentäisi Maunulan keskustan palveluja, tuhoaisi pk-yrittäjien elinkeinot ja heidän työntekijöidensä työpaikat sekä tuhoaisi kansainvälisestikin arvostetun rakennushistoriallisesti arvokkaan alueen ilmeen,

vaadimme, että Maunulan keskustan asemakaavaa nro 11326 muutetaan niin, että Pakilantien itäpuolella oleva, Suursuon Ostoskeskus Oy:n vuokraama tontti 28320/11 muutetaan takaisin liiketontiksi vastaamaan asukkaiden, yrittäjyyden ja ympäristönäkökulmien tarpeita sekä vastaamaan Helsingin kaupungin YRITYSMYÖNTEINEN KUMPPANI-tavoitteiden lunastamista.

Maunulan liikekeskustan asemakaavaa nro 11326 valmisteltiin pitkään. Vaikka KHO on vahvistanut kaavan 23.6.2009 se ei kuitenkaan ota kantaa asemakaavan sisältöön, eikä esim. ostoskeskustontilla olevaan rakennuksen purkuun.

Kaavalle asetetut MRL:n mukaiset tavoitteet ovat olleet kaikkien osapuolten hyväksymiä. Uusi asemakaava ei kuitenkaan täytä yhtäkään sille asetettua tavoitetta;

1. Maunulaan saadaan vetovoimainen palvelu-, ja liikekeskus, joka
2. palvelee myös pakilalaisia ja paloheinäläisiä asukkaita
3. suunnittelussa otetaan huomioon Maunulan suuri iäkäs väestöryhmä
4. suunnittelussa otetaan huomioon Maunulan maailmankuulu rakennushistoriallinen arkkitehtuuriarvo.

Asemakaavaan nro 11326 on tehty muutosehdotus yksimielisellä päätöksellä kaupunginsuunnittelulautakunnan 12.5.2005 kokouksessa;

”Samalla kaupunkisuunnittelulautakunta painottaa, että uudelle ostoskeskustontille 28211 olisi tärkeä saada monipuolisia palveluita ja useita yrittäjiä.”

Kaupunki on myös edellyttänyt tonttivarauksen saajan tarjoavan liiketiloja uudesta Pakilantien länsipuolelle suunnitellusta liikerakennuksesta, jotta palvelut eivät vähene ja Suursuon Ostoskeskus Oy:ssä toimivat yrittäjät voivat jatkaa toimintaansa.

Liikerakennus 2 600 m² on kuitenkin kaavassa merkitty 2 200 m² päivittäistavarakaupaksi, joten kaava vähentää merkittävästi pk-yrittäjien elinkeinotoimintaa varten tarvitsemia liikeliöitä.

Tontille 28320/11 kaavoitettu 500+100 m² ei riitä kattamaan nykyisten palvelutarjoajien liiketilatarpeita, saattaka uusien yrittäjien tarpeita. Nykyisten yrittäjien elinkeinotoiminnat loppuvat eikä uusia palveluja saada alueelle

Helsingin elinkeinokehitys on vuosina 2007 - 2008 tehnyt toimitilaselvityksen Maunulan ja Pakilan alueella, jolla pyrittiin kartoittamaan pk-yrittäjien sijoittumista alueelle.

26.10.2009 Elinkeinokehitys toimitilaselvitys.

lökkään väestöryhmän palvelut vähenevät:

”Lopputuloksena oli vain parille yritykselle niiden toimitilatarpeita tyydyttävä ratkaisu. Pidemmälle tulevaisuuteenkin oli nähtävissä, ettei yrityksille juurikaan ole tulossa tarjolle siltä alueelta ratkaisuja, jotka tyydyttäisivät useimpia.”

Tämän lisäksi asemakaava nro 11326 ja annettu tonttivaraus vahvistavat pysyväksi Maunulan alueella jo nyt vallitsevan 100 %:n määräävän markkina-aseman päivittäistavarakaupan osalta yhdelle kaupparyhmitymälle.

Toisen päivittäistavarakaupan saaminen ko. asemakaava-alueelle on esitetty Kaupunkisuunnittelulautakunnan 12.5.2005 kokouksessa, jossa on päätetty, että pienemmän, yksittäisen liiketilan maksimikoko on 200 m².

Suursuon Ostoskeskus Oy:n liiketontille suunnitellut korkeat asuinkerrostalot eivät sovi Maunulan vaaleaan, matalaan ja väljään rakennuskantaan.

Kaupunginmuseo on muistiossaan 20.4.2001 esittänyt, että alueen asemakaavan muutoksen lähtökohdaksi otettaisiin olemassa olevan käyttökelpoisen ostoskeskusrakennuksen säilyminen. Myös kaupunginhallitus on 27.4.2007 todennut ostoskeskusrakennuksen sisältävän paikallista rakennushistoriallista arvoa.

Kaupunginmuseon luokitus v. 2004 ”Suursuon ostoskeskus sisältyy joukkoon arkkitehtuuriltaan harkittuja ja viimeisteltyjä, melko hyvin säilyneitä tai ympäristöarvoltaan merkittäviä ostoskeskuksia.”

Suursuon Ostoskeskus Oy vaatii yhtiön hallinnoiman liiketontin säilyttämistä liiketonttina, mikä oli Maunulan keskustan kehittämisen alkupe-
räinen suunnitelma. Suursuon Ostoskeskus oy:n pitkäaikainen vuokraso-
pimus päättyi v. 2000, mistä lähtien vuokrasopimusta on jatkettu päät-
täin 2003, 2006, 2008 ja nykyisin vuodesta 2008 lähtien 6 kk:n irtisano-
misajalla.

Tällainen menettely ei ole ollut alueen asemakaavalle asetettujen tavoit-
teiden, alueen asukkaiden ja yrittäjien etujen mukaista.

Maunulan keskustan liikenneyhteydet ovat loistavat. Ostoskeskustontti
on mitä parhain liiketontti, jonka hyväksikäyttö liiketonttina tuo alueen
lähipalvelut laajemmankin asukasryhmän sekä ohikulkijoiden saavutet-
taviksi. Suunnitellut asuinneliöt on helposti kaavoitettavissa moninker-
taisina uuden pientaloasuinalueen viereen Suursuolla kaavoittamattomal-
le viljelypalstatontille, joka on Tuusulantien varressa.

Vahvistetun asemakaavan asuinrakennusten sijoittaminen liiketontille on
lopullinen tuho Maunulan liikekeskustan palveluille. Kaupunkikuvamai-
sen maiseman tavoite voidaan toteuttaa sellaisilla alueilla, joilla ei ole
esim. sellaista kansainvälisesti tunnustettua rakennushistoriallista arvoa
kuin Maunulan keskustassa.

Koska kaavoitus luo tulevaisuutta niin elinkeinotoiminnoille kuin asuk-
kaiden viihtyisyydelle, voimme vielä asiaan vaikuttaa. Esittämämme
asemakaavamuutoksen päätöksen epäämiseksi ei riitä kaavan pitkään
jatkunut prosessointi.

Pitkään jatkunut prosessi on pikemminkin tuonut hyvin esille asemakaa-
van epäkohdat: palvelujen ja yritystoiminnan vähentymisen, yrittäjien
elinkeinon hävittämisen sekä kansainvälisestikin tunnustetun, rakennus-
arkkitehtoonisesti arvokkaan alueen tuhoamisen. Kaavan suunnittelun
aikana on lähialueelle valmistunut kaksi suurta markettia, sekä Jokeri-
raiderata on tulossa raideratana, joka on suunnitellun kaavan puitteissa
haasteellinen toteuttaa Maunulan liikekeskustan kohdalla nykyisen
suunnitellun tiiviin asuinrakentamisen vuoksi.

Asemakaavan muuttaminen mahdollistaa asemakaavan länsipuolen to-
teuttamisen sellaisenaan.

Kohtuutonta on alueen asukkaiden kannalta, että asemakaavalla vähen-
netään jo olemassa olevia palveluja, kun palvelurakenteen piti parantua,
sekä heikennetään päivittäistavarakaupan tarjontaa ja tervettä kilpailua.

Kohtuutonta on ympäristönäkökulman kannalta muuttaa pysyvästi uuden
asemakaavoituksen myötä jo olemassa olevasta rakennuskannasta arkkite-
tuurisesti poikkeavalla, tiiviillä ja korkealla asuinrakentamisella Mau-
nulan maailmankuulua rakennushistoriallista ympäristöä.

Kohtuutonta on myöskin, jos Suursuon Ostoskeskus Oy:n osakkaat jou-
tuvat purkamaan vankkarakenteisen liikerakennuksen omalla kustannuk-
sellaan. Tällainen pk-yrittäjien kohtelu on Helsingin kaupunginhallinnon
taholta vastoin kaupungin päätöksenteossa edellyttämiä elinkeinostrate-
gioiden vaatimuksia.

! Haluamme mahdollisimman pikaista neuvotteluyhteyttä molempien kaavoituksesta ja liiketiloista ratkaisevien hallintokuntien kanssa.

Neuvotteluihin osallistuu myös Kesko Oyj, joka yhtenä halukkaista on valmis tuomaan päivittäistavarakauppaansa Maunulan keskustaan.

Suursuon Ostoskeskus Oy

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Pia Snellman
hallituksen puheenjohtaja

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Pauli Nurmi
toimitusjohtaja