



7.5.2018

Asia/3

Päätöshistoria

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.

- 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



7.5.2018

Asia/3

markus.ahtiainen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 29.08.2017 § 7

HEL 2015-008157 T 10 03 03

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 Kaupunkimittauspalvelut 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 kaupunkimittausosasto on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

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



7.5.2018

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-m². Asukasmäärän lisäys on noin 170. Kaavassa on liiketilaa jatkossa 1030 k-m².

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 päältä nousevasta asuinkerrostalosta. Jalustaosaan, katutasokerrokseen tulee näyteikkunallista liiketilaa, jonka pääasialliset sisäänkäynnit ovat Svinhufvudintien ja Kyösti Kallion tien risteyksen 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 viimeisteltyjä, 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.



7.5.2018

Asia/3

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 Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilta: kohdassa Päätöksenteko

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

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-aluetta. 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. Kortte-
lin lähialueella tehtyjen pohjatutkimusten, avokalliohavaintojen ja van-
han ostoskeskuksen rakennussuunnitelmien perusteella, alueelle sijoit-
tavat uudet 5-7 kerroksiset asuin- ja toimistorakennukset voidaan pe-
rustaa pääosin maan tai kallionvaraisesti. Kalliopinta on lähellä maan-
pintaa erityisesti korttelin pohjois- ja itäosissa. Tontin pohjois- ja itä-
osien rakentaminen edellyttää todennäköisesti louhintaa. Kellariraken-
taminen edellyttää louhintaa.

Tontin aikaisemman rakentamisen yhteydessä pohjavedenpinta on ha-
vaittu korkeustasolla + 17,0.

Tontin koillispuolella on kallioväestönsuoja, johon liittyvä pystykuilu ra-



7.5.2018

kenteineen sijaitsee noin 3 m etäisyydellä korttelin pohjoisrajasta. Lisäksi väestönsuojan ajotunnelin suuaukko sijaitsee noin 8 m etäisyydellä tontin itärajasta. 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 suunnitelmassa 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-asteena 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 huolto liikenneyhteydet 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
