



## § 105

### Detaljplaneändring för Brändö köpcentrum (nr 12452, Svinhufvuds- vägen 1)

HEL 2015-008157 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för tomten 1 i kvarteret 24048 och gatu- och parkområde i 42 stadsdelen (Brändö) enligt ritning nr 12452, daterad 25.4.2017 och ändrad 3.10.2017, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Dessutom godkände stadsfullmäktige följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av stadsstyrelsens förslag att det i fortsättningen i samband med alla betydande bostadsplaner ägnas särskild uppmärksamhet åt att det ska finnas tillräckligt med skol- och daghemslokaler i området. (Petra Malin)

#### Behandling

Ledamoten Petra Malin understödd av ledamoten Vesa Korkkula föreslog följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av stadsstyrelsens förslag att det i fortsättningen i samband med alla betydande bostadsplaner ägnas särskild uppmärksamhet åt att det ska finnas tillräckligt med skol- och daghemslokaler i området.

Stadsfullmäktige godkände först stadsstyrelsens förslag enhälligt.

3 omröstningen

Ledamoten Petra Malins förslag till hemställningskläm JA, motsätter sig NEJ

JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av stadsstyrelsens förslag att det i fortsättningen i samband med alla betydande bostadsplaner ägnas särskild uppmärksamhet åt att det ska finnas tillräckligt med skol- och daghemslokaler i området.

NEJ-förslag: Motsätter sig



Ja-röster: 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, Eveliina 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

Blanka: 9

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

Frånvarande: 3

Eero Heinäluoma, Ilkka Taipale, Jan Vapaavuori

Stadsfullmäktige godkände ledamoten Petra Malins förslag till hemställningskläm.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Anna Villeneuve, stadssekreterare, telefon: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

Bilagor

- 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

Sökande av ändring

Postadress  
PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress  
Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors PL 1  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon  
+358 9 310 1641  
Telefax  
+358 9 655 783

FO-nummer  
0201256-6

Kontonr  
FI0680001200062637  
Moms nr  
FI02012566



16.05.2018

Ärende/8

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

## Utdrag

### Utdrag

Helen Ab  
Helen Elnät Ab  
HRT  
HRM  
Sökanden  
Närings-, trafik- och miljöcentr-  
len i Nyland

### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Kommunalbesvär, godkännande av  
generalplan, detaljplan, byggnads-  
ordning  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3  
Bilaga 4  
Bilaga 5

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Förslaget till detaljplaneändring gäller tomten på Svinhufvudsvägen 1. Målet för detaljplaneändringen är att göra det möjligt att riva Brändö köpcentrum och ersätta detta med affärslokaler i gatunivå och tre flervåningshus i 5–7 våningar ovanpå dessa.

Målet är att stärka och bevara stadsdelens viktigaste kommersiella service och samtidigt bygga bostäder vid utmärkta trafikförbindelser i metrostationens omedelbara närhet. Nybyggandet ska anpassas efter Brändö stadsbild. Detaljplanen förtätar stadsdelens centrum och ökar efterfrågan på de tjänster som bevaras i kvarteret.

Den nya bostadsvåningsytan uppgår till 7 100 m<sup>2</sup> och antalet invånare ökar med ca 170. Våningsytan för affärslokaler är 1 030 m<sup>2</sup>. Förverkligandet av detaljplanen har en särskild inverkan på att det enligt bedömningarna kulturhistoriskt värdefulla köpcentret rivs och nya affärslokaler och bostadshus byggs på dess ställe. Ytan för affärslokaler minskar men nya bostäder byggs på affärslokalernas plats. Vid korsningen av Kyösti Kallios väg anläggs en offentlig öppen vistelseplats.

## Föredragandens motiveringar



Detaljpanelösningen följer de riksomfattande målen för områdesanvändningen och generalplanen med rättsverkningar samt bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål. Detaljpanelösningen följer målen i den nya generalplanen för Helsingfors (stadsfullmäktige 26.10.2016).

Det nuvarande Brändö köpcentrum består av paviljongliknande affärslokaler i 1–2 våningar som är grupperade kring en innergård. Cirka 70 % av affärslokalerna var i bruk innan R-kiosken slutade sin verksamhet i januari 2017. Köpcentrets ägare Kulosaaren Ostoskeskus Oy har meddelat att underhållet av lokalerna blir för dyrt i förhållande till intäkterna från lokalerna. I Helsingfors stadsmuseums inventering har Brändö köpcentrum klassificerats i den kulturhistoriskt och arkitektoniskt mest värdefulla kategorin 1.

För området gäller flera detaljplaner från åren 1959–1961. I detaljplanerna har området anvisats som kvartersområde för affärsbyggnader och som park- och gatuområde. På tomten för affärsbyggnader är maxiantalet våningar 2 och tomtexploateringsstalet  $e = 0,5$ .

#### Planeringsfaser och växelverkan

Kvartersområdena är i privat ägo. Detaljpanelösningen har utarbetats på ansökan och innehållet i lösningen har diskuterats med sökanden.

Deltagandet och växelverkan har ordnats i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

I juni 2016 presenterades detaljplanens princip för stadsplaneringsnämnden. Då var det meningen att en del av köpcentret skulle byggas om och skyddas och en del skulle rivas och ersättas med flervåningshus. Nämnden återremitterade ärendet för ny beredning utgående från att hela köpcentret får rivas och byggnadsmassan ska planeras något lägre än de då planerade alternativen för området. Samtidigt skulle man utreda möjligheterna att utnyttja området bredvid tomten i närheten av skyddsrummet för byggande. Planen har ändrats i enlighet med beslutet och en detaljplaneändring för området bredvid tomten blev aktuell i februari 2017 för att kunna bygga ett bostadshus där.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 19.5–19.6.2017. Två anmärkningar gjordes mot förslaget.

#### Anmärkningar

Påpekandena i anmärkningarna gällde konsekvenserna av detaljplanen för närmiljön, höjden på nybyggandet, tolkningen av den nya generalplanen och planeringsmaterialets riktighet.



16.05.2018

Referat av anmärkningarna och bemötandena till dem framgår av rapporten om växelverkan (bilaga 3).

#### Utlåtanden

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), stadsmuseet, fostrans- och utbildningssektorn, tjänsten tomter och utveckling av markegendomen och före detta barnomsorgsverket gav utlåtanden om detaljplaneförslaget.

HRM konstaterade att de allmänna vattenledningar och avlopp som betjänar området har byggts färdigt och att förslaget inte kräver att ledningar flyttas.

Stadsmuseet redogjorde i sitt utlåtande för köpcentrets kulturhistoriska, arkitektoniska och stadsbildsmässiga värden som kommer slutgiltigt att förloras om byggnaden rivs.

Fostrans- och utbildningssektorn lyfte i sitt utlåtande fram angöringstrafiken till skolan och daghemmet och barnens säkerhet. Elev- och daghemsplatsernas tillräcklighet togs upp i utlåtandet. Barnomsorgsverket uttalade sig också om tillräckligheten av lokaler för småbarnspedagogik.

I utlåtandet från tjänsten tomter och utveckling av markegendomen konstaterades det att detaljplaneändringen innebär betydande fördelar för den privata markägaren i enlighet med stadsstyrelsens markpolitiska beslut 9.6.2014 (685 §) och att det därför är nödvändigt att ingå ett markanvändningsavtal med markägaren innan detaljplaneändringen godkänns.

Helen Ab, Helen Elnät Ab, Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT), tjänsten stadsrums- och landskapsplanering, räddningsnämnden, före detta byggnadstillsynsverket, miljöskyddsenheten och trafikafärsverket (HST) meddelade att de inte har någonting att påpeka eller yttra.

Utlåtandena framgår i sin helhet av beslutshistorien, och referat av dessa och genmälena ingår i rapporten om växelverkan (bilaga 3).

#### Kostnader

Det uppstår kostnader på ca 300 000 euro exkl. moms för staden på grund av ändringarna i trafikarrangemangen på Kyösti Kallios väg och Svinhufvudsvägen (bilaga 4).

#### Ändringar i förslaget till detaljplaneändring



16.05.2018

Det som ingår i utlåtandena och anmärkningarna har beaktats i ändamålsenliga delar med hänsyn till detaljplanemålen. I förslaget till detaljplan har det gjorts ändringar för vilka det redogörs närmare i detaljplanebeskrivningens näst sista kapitel (bilaga 2).

Ändringarna är inte väsentliga, och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Till slut

I samband med detaljplanen utarbetades en trafikplan (ritning nr 6754, bilaga 4) enligt vilken bilplatserna framför köpcentret ändras till längsparkering, en bilplats anläggs för skolans angöringstrafik och övergångsställena höjs.

Markanvändningsavtalet undertecknades 28.3.2018.

Beslutsförslaget stämmer överens med stadsmiljönämndens justerade framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Anna Villeneuve, stadssekreterare, telefon: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

## Bilagor

- 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

## Bilagematerial

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

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

## Utdrag

Postadress  
PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress  
Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors PL 1  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon  
+358 9 310 1641  
Telefax  
+358 9 655 783

FO-nummer  
0201256-6  
Kontonr  
FI0680001200062637  
Moms nr  
FI02012566



16.05.2018

Ärende/8

### Utdrag

Helen Ab  
Helen Elnät Ab  
HRT  
HRM  
Sökanden  
Närings-, trafik- och miljöcentra-  
len i Nyland

### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Kommunalbesvär, godkännande av  
generalplan, detaljplan, byggnads-  
ordning  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3  
Bilaga 4  
Bilaga 5

### För kännedom

Stadsmiljönämnden  
Fostrans- och utbildningsnämnden  
Stadsmuseet  
Trafikaffärsverket  
Räddningsnämnden  
Stadsmiljösektorn

### Beslutshistoria

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 asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

---

**Postadress**

PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Besöksadress**

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors PL 1  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Telefon**

+358 9 310 1641

**Telefax**

+358 9 655 783

**FO-nummer**

0201256-6

**Kontonr**

FI0680001200062637

**Moms nr**

FI02012566



16.05.2018

Ärende/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





16.05.2018

Ärende/8

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

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



16.05.2018

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 nykytilannetta 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 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



16.05.2018

Ärende/8

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](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



16.05.2018

Ärende/8

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 sijo-  
ittuvat 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 itäosi-  
en rakentaminen edellyttää todennäköisesti louhintaa. Kellarirakentami-  
nen edellyttää louhintaa.

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

Tontin koillispuolella on kallioväestönsuoja, johon liittyvä pystykuilu ra-  
kenteineen sijaitsee noin 3 m etäisyydellä korttelin pohjoisrajasta. Li-  
säksi väestönsuojan ajotunnelin suuaukko sijaitsee noin 8 m etäisyy-  
dellä tontin itäraajasta. Kallioväestönsuoja tunnelirakenteineen ja py-  
stykuilu tulee ottaa huomioon mahdollisen louhinnan suunnittelussa.

Lisätiedot

Harri Ruotsala, projektipäällikkö, puhelin: 310 70871



16.05.2018

Ärende/8

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. Kaavamuutoshanke koskee sekä Svinhufvudintie 1 tonttia että viereistä puisto- ja katualuetta.



Kulosaaren korttelitalo sijaitsee tontilla 8 muutosaluetta vastapäätä. Korttelitalo on kiinteistöviraston tilakeskuksen omistama ja ylläpito-vastuulla. 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 väylästö
- katualueiden liikennejärjestelyissä huomioidaan jalankulun ja pyöräliikenteen turvallisuus erityisesti korttelitaloon kulkevien lasten ja perheiden kannalta
- korttelin 42048/1 ajoneuvo- ja huoltoliikennedytykset 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, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319  
irmeli.grundstrom(a)hel.fi