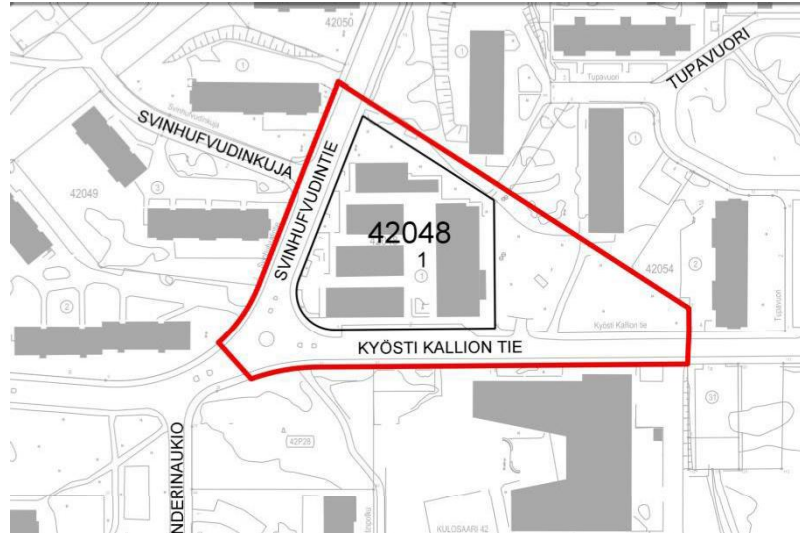




## VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Kulosaaren ostoskeskuksen (Svinhufvudintie 1) asemakaavan muutos (nro 12452)



Vuorovaikutusraportin sisältö ja siinä käytetyt koodit

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

## SISÄLLYS

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 2.9.–23.9.2015

Viranomaisyhteistyö  
– tiivistelmät viranomaisten kannanotoista sekä vastineet

Mielipidekirjeet  
– yhteenveto osallisten mielipiteistä ja vastineet

Yhteenveto yleisötilaisuudesta

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 18.10.–31.10.2016.

Viranomaisyhteistyö  
– tiivistelmät viranomaisten kannanotoista sekä vastineet

Mielipidekirjeet  
– yhteenveto osallisten mielipiteistä ja vastineet

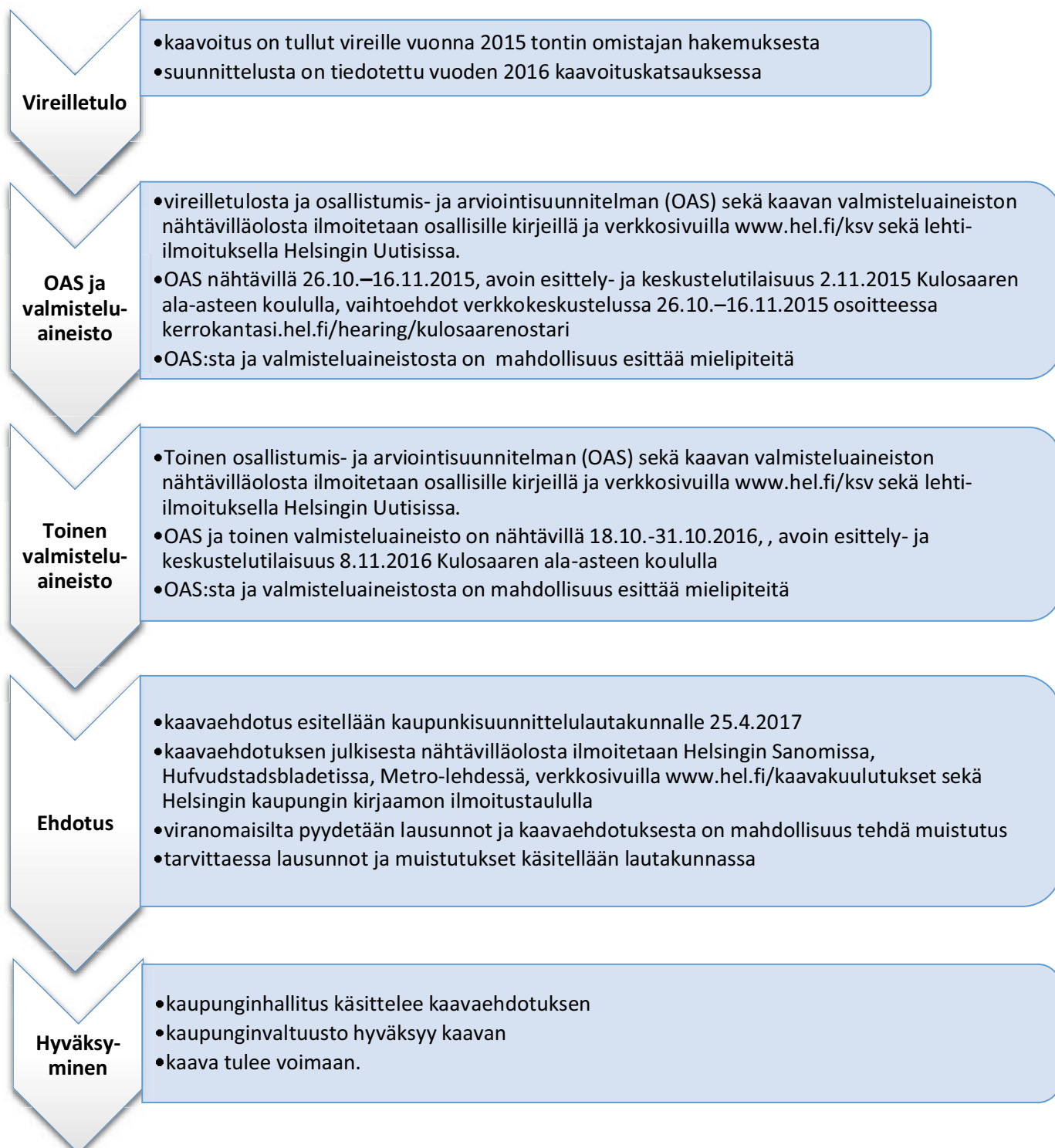
Kirje  
– yhteenveto ja vastine

## LIITTEET

Asukastilaisuuden 2.11.2015 muistio  
Kerrokantasi-keskustelun yhteenveto 26.11.2015  
Asukastilaisuuden 8.11.2016 muistio

---

## Kaavoituksen eteneminen



## YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 26.10.–16.11.2015.

### Viranomaisten kannanotot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin kannanotot seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä (HSY)
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- Museovirasto
- pelastuslaitos
- rakennusvirasto
- varhaiskasvatusvirasto
- ympäristökeskus

### Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

**Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymän** kannanotto kohdistui kävely- ja pyöräily-yhteyksien turvaamiseen. Ostoskeskuksen yhteyteen tulee varata riittävät pyöräpysäköintitilat. Bussipysäkin perustamista ostoskeskukselle tulee harkita. Alueen liikennejärjestelyt tulee suunnitella siten, että ne eivät heikennä bussiliikenteen sujuvuutta. Ostoskeskuksen pysäköinnin tulee jatkossakin tapahtua tontilla.

### Vastine

Ostoskeskuksen ympäristön jalankulun olosuhteita on suunniteltu yhdessä koulun johtokunnan kanssa. Näin on saatu koulun ja ostoskeskuksen välinen korotettu välisuoja tie optimaaliseen paikkaan. Esteettömät reitit ostoskeskukseen ovat Kyösti Kallion tien puolella.

Pyöräpysäköinti aiotaan järjestää tontilla hajautetusti. Asukkaille järjestetään pyörävarasto B-talon kellariin Svinhufvudintien tasoon. Asioijille pyöräpaikkoja osoitetaan sekä Svinhufvudintien varren aukiotilaan että ostaripihan äärelle.

Kyösti Kallion tien nykyiset kohtisuorat pysäköintipaikat on koettu ongelmallisiksi, koska aamuruuhkan saattoliikenne, sitä ohittava bussiliikenne yhdistettynä kohtisuorilta pysäköintipaikoilta peruuttamiseen tukki kadun aina uudestaan. Uudessa suunnitelmassa pysäköintipaikat ovat kadunsuuntaisesti pysäköintitaskuissa, ja ajorata jää siten vapaasti liikennöitäväksi.

Keskisaarekesuojateilla ei ole Helsingissä pääsääntöisesti kielletty pysäköintiä, koska pysäköinti on jo nyt kielletty (TLL 27§) mikäli liikenne estyy tai häiriintyy. On selvää, että pysäköijän on joskus vaikea arvioida, kuinka pitkä tila on jätettävä ohi kulkevalle liikenteelle. Toisaalta keskisaarekkeellisia suojateita on niin paljon Helsingissä, että ongelmaa tulisi jatkossa tarkastella kokonaisuutena yhteistyössä HSL:n ja KSV:n kanssa. Ostoskeskuksen ympäristön liikennesuunnitelmaluonnoksessa ei ole keskikorokkeita.

**Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymän** kannanotto kohdistui olemassa olevien vesihuoltolinjojen ja yhteiskäyttötunnelin huomioon ottamiseen.

### **Vastine**

Asemakaavaan toteuttaminen ei edellytä vesihuoltoverkoston johtosiirtoja. Olemassa oleville vesihuoltoverkoston osille on lisätty puistoalueelle ja tontille johtokuja. Vesihuoltoverkoston liitekartta tullaan laatimaan kaavaselostuksen liitteeksi.

**Helsingin kaupunginmuseon** kannanotto kohdistui ostoskeskuksen rakennuksen arvoihin. Kokonaan purkava vaihtoehto ei ole suojelutavoitteiden mukainen, vaan pyrkimyksenä tulisi olla ostoskeskuksen kunnostaminen ja ennallaan säilyttäminen. Kaupunginmuseo pitää mahdollisena kompromissivaihtoehtoa 1, mutta esitettyjä (7–11, 8–12) kerroskorkeuksia tulee mataloitaa. Paikalle ei saa syntyä siihen vierasta ylikorkeaa rakennusta, vaan olemassa olevaa rakennettua ympäristöä kunnioittava ratkaisu.

### **Vastine**

Valmisteluaineistoa ja suunnittelua nähtävilläolon jälkeen on tehty tiiviissä yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Jatkosuunnittelun pohjaksi päätettiin valita kompromissivaihtoehto, jossa osa nykyisestä ostoskeskuksesta säilytetään ja osa puretaan. Omaleimaisin osa ostaria, Svinhufvudintie puoleinen osa, sekä ostaripiha säilyvät. Säilyvä osa ostarista varustetaan kaavakartassa suojelumerkinnöin, joista neuvotellaan kaupunginmuseon kanssa.

Valmisteluaineistossa 1-vaihtoehdossa oli 8- ja 12-kerroksiset rakennusmassat. Niitä madallettiin sekä osallisilta että viranomaisilta tulleen palautteen johdosta ja annettiin hakijalle jatkosuunnitteluohjeeksi korkeintaan 8-kerroksiset rakennukset. Samalla annettiin mahdollisuus tutkia ostoskeskuksen pohjoisimman paviljongin kohdalle rakennusta niin, että perinteinen ostaripiha ja suurin osa Svinhufvudintien puoleisesta julkisivusta säilyvät. Pyrkimyksenä oli löytää kaikille osapuolille kohtuullinen ja hyväksyttävä ratkaisu, joka ei olisi ylikorkea tai paikalleen sopimaton. Luonnoksesta on tehty varjoanalyysseja, joiden mukaan varjot

ulottuvat lähimmän rakennuksen, Svinhufvudintie 3:n julkisivuun vain keväisin ja syksyisin lyhyen aikaa iltapäivällä.

**Kiinteistöviraston tilakeskuksen** kannanotto kohdistui Kulosaaren korttelitalon ja koulun liikkumisjärjestelyihin. Jalankulun ja pyöräliikenteen turvallisuus tulee huomioida erityisesti korttelitaloon kulkevien lasten ja perheiden kannalta. Korttelin 42048/1 ajoneuvo- ja huoltoliikenneyhteydet tulee sijoittaa Svinhufvudintielle. Korttelitalon saattoliikenteen sujuvuutta tulisi parantaa liikennejärjestelyin.

#### **Vastine**

Suunnitelmassa on pidetty etusijalla kävelijöiden turvallisuutta ja viihtyisyyttä. Ostoskeskuksen ympärillä jalankulun alueet ovat suunnitelmassa nykyistä suuremmat. Kävelyreitti metrolta koululle ostoskeskuksen pohjoispuolelta on turvallinen ja yhtenäinen. Valmisteluaineiston palautteen perusteella Kyösti Kallion tielle on suunniteltu saattoliikennepaikat Kulosaaren ala-astetta varten molempiin ajosuuntiin. Korotettu suojatie on suunnitelmassa siirretty toimivampaan paikkaan. Kyösti Kallion tien ja Svinhufvudintien risteystä on suunnitelmassa muokattu siten, että saadaan bussipysäkit Svinhufvudintielle lähelle koulua ja ostoskeskusta sekä kadunsuuntaiset pysäköintipaikat Kyösti Kallion tielle. Ostoskeskuksen huoltoliikenne toimii Svinhufvudintien kautta.

**Rakennusvirasto** toteaa kannanotossaan, että Kyösti Kallion tiellä on rakennusvirastossa katusuunnittelu käynnissä. Kaavamuutosalueen pelastautuminen tulee järjestää joko kadun tai tontin kautta.

#### **Vastine**

Rakennusviraston kanssa keskinäisissä keskusteluissa keväällä 2016 on todettu, että katusuunnitelmaa välillä Svinhufvudintie-Werner Virenin tie ei toteuteta sellaisenaan. Yhteistyössä rakennusviraston kanssa on suunniteltu uudistusta Kyösti Kallion tien saattoliikenne- ja pysäköintipaikoille. Suunnitelman vaatimat pelastusreitit sijoitetaan tontille.

**Ympäristökeskuksen** kannanotto kohdistuu energia- ja meluasioihin. Vuoden 2021 alusta tulee voimaan EU-direktiivi, joka edellyttää kaikkien uusien rakennusten olevan lähes nollaenergiataloja, joten asemakaavan tulisi luoda edellytykset toteuttaa rakentaminen tulevien vaatimusten mukaisesti. Tulisi sallia uusiutuvaan energiantuotantoon tarvittavien rakenteiden toteuttaminen. Suunnittelualueelle aiheutuu melutilanne tulee selvittää ja huomioida asemakaavassa.

#### **Vastine**

Kaavamääräyksiin muotoillaan uusiutuvaan energiantuotantoon tarvittavien rakenteiden salliminen yhdessä ympäristökeskuksen kanssa. Parvekkeiden ja sisätilojen suojaus melulta otetaan huomioon kaavamääräyksissä. Ulko-oleskelualueet ja leikkialueet pyritään sijoittamaan

suojaisiin paikkoihin, vaikka tontin niukka tila rajoittaakin täysin meluttomien alueiden löytämistä. Kaavaehdotusvaiheessa suunnitelmasta teetetään meluselvitys.

**Kiinteistöviraston tonttiosasto** toteaa kannanotossaan, että on tutkittava vanhan ostoskeskuksen purkamista kokonaan, jolloin turvattaisiin paremmat kaupalliset palvelut Kulosaassa.

#### **Vastine**

Ostoskeskuksen osittaiseen säilyttämiseen on päädytty valmisteluaineistosta osallisilta ja viranomaisilta tulleen palautteen perusteella. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on tehnyt marraskuussa 2015 kaupallisen arvion, jonka mukaan kaupallisen potentiaalin näkökulmasta 1000–2000 k-m<sup>2</sup> liiketilaa olisi perusteltua Kulosaaren ostoskeskukseen. Tämänhetkisessä suunnitelmassa liiketilaa on tuon verran.

**Varhaiskasvatusviraston** kannanotto kohdistui varhaiskasvatuspalvelujen tarpeisiin.

#### **Vastine**

Kulosaaren kerrostaloalueen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteiden yhteydessä on arvioitu Kulosaaren täydentämisen vaikutusta päiväkotien tilatarpeisiin. Ostoskeskuksen uudisrakentamisen vaikutusta varhaiskasvatuspalveluihin arvioidaan tarkemmin kaavan vaikutusten arvioinnin yhteydessä.

**Kiinteistöviraston geotekninen osasto** toteaa kannanotossaan, että kohde sijoittuu kallioiselle kitkamaa-alueelle. Esitettyyn muutokseen ei tässä vaiheessa huomauttamista.

#### **Vastine**

Kannanotto merkitään tiedoksi.

**Pelastuslaitos** toteaa kannanotossaan, että asia ei ole varsinainen lausuntopyyntö vaan tiedonanto. Siksi asiaa ei käsitellä pelastuslaitoksessa enempää vaan lausuntopyyntö palautetaan pääasialle.

#### **Vastine**

Kannanotto merkitään tiedoksi.

**Museovirasto** ilmoitti kannanotossaan, että Museoviraston ja maakuntamuseoiden välisen yhteistyösopimuksen mukaan Helsingin kaupungin museo antaa asiasta lausunnon.

#### **Vastine**

Kannanotto merkitään tiedoksi.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

---

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että suunnittelua on jatkettu vaihtoehdon 1 pohjalta eli ostoskeskus säilytetään ja peruskorjataan osittain ja puretaan osittain. Uudisrakennusten arkkitehtuuria on pyritty sopeuttamaan paremmin ympäristöönsä mataloittamalla niitä vaihtoehdosta 1 niin, etteivät ne nouse Tupavuoren korkeimpien rakennusten tasosta korkeammalle. Kyösti Kallion tielle on tehty liikennesuunnitelmaluonnos, jossa Kulosaaren ala-asteelle järjestetään paremmat saattoliikennepaikat ja ostoskeskuksen lähelle tulee bussipysäkki.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 11 kpl sekä yksi adressi, jossa oli 16.11.2015 mennessä 226 allekirjoittajaa. Näiden lisäksi mielipiteitä esitettiin verkossa Kerrokantasi-keskustelussa, joka oli auki nähtävillä-oloajan. Suullisia mielipiteitä on lisäksi esitetty avoimessa esittely- ja keskustelutilaisuudessa, tapaamisissa Kulosaarelaiset ry:n ja Svinhufvudintie 3:n taloyhtiön kanssa sekä puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat erityisesti ostoskeskuksen ja Kulosaaren rakennetun ympäristön arvoihin sekä mahdollisen uudisrakentamisen korkeuteen ja sen vaikutuksiin maisemaan ja näkymiin. Lisäksi tuli mielipiteitä koskien vaihtoehtoisia suunnitelmia, ostoskeskuksen palveluita, kaavoitusprosessia ja suunnitelma-aineistoa sekä pysäköintiä ja saatto-liikennettä.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että valmisteluaineiston vaihtoehtoista valittiin jatkosuunnittelun pohjaksi vaihtoehto 1, jossa säilytettiin omaleimaisin Svinhufvudintien puoleinen osa rakennusta. Rakennusten maksimikorkeudeksi määriteltiin noin 8 kerrosta, jolloin uudisrakennus ei nouse maamerkiksi suurmaisemassa. Lisäksi laadittiin Kulosaaren kerrostaloalueen laajemmat suunnitteluperiaatteet. Kyösti Kallion tielle on tehty liikennesuunnitelmaluonnos, jossa Kulosaaren ala-asteelle järjestetään paremmat saattoliikennepaikat.

### **Mielipiteet ja vastineet aihepiireittäin**

#### **Ostoskeskuksen ja Kulosaaren rakennetun ympäristön arvojen säilyttäminen**

- Kaupunginmuseo on tehnyt inventoinnin ostareista ja arvottanut ne tavoitteena säilyttää kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaimmat. Kulosaaren ostoskeskus on arvotettu korkeimpaan 1-luokkaan: ”Arkkitehtuuriltaan erittäin harkittuja ja viimeistelyjä, hyvin säilyneitä ja ympäristöarvoiltaan erittäin merkittäviä ostoskeskuksia.” Arvotuksen pitäisi olla kaavamuutoksen



lähtökohtana. MRL § 55 todetaan, että rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

- Ostoskeskusta ei saa purkaa, vaan se on peruskorjattava tarvittavilta osin. Tilojen kunnostus toteutettaisiin restauroimalla tyyli säilyttäen. Kaupungin tai muun tahon toimesta ostoskeskukselle haettaisiin suojelupäätös, jolloin voisi saada tukirahoitusta esim. Museovirastolta, Kaupunginmuseolta, EU:lta tai yksityisiltä säätiöiltä. Voidaan järjestää kansalaiskeräys.
- Asukkaiden kannalta ostoskeskus on olennainen osa Kulosaaren miljööä. Vaikka purkaminen tapahtuisi vain osaksi, ostoskeskuksen profiili arkkitehtuureineen muuttuisi täysin. Erityisesti Svinhufvudintien puoleinen rakennusvolyymi julkisivuineen on paikalle tunnusmerkkinen.
- Kulosaari on rakentamishistorialtaan ainutlaatuinen kokonaisuus. Lähellä ostoskeskusta on huvilakaupungin RKY-alue. Ehdotetut rakennusmassat ovat vahvasti ristiriidassa puistomaisen, pääasiassa neljäkerroksisen rakennuskannan kanssa. Korkeat rakennukset tuhoaisivat alueen väljyyden, häiritisivät naapuritaloja ja läheisiä suojeltuja alueita. Uudet kerrostumat pitäisi rakentaa paikkoihin, joissa ne eivät pilaa ympäristöä.
- Jos uudessa asemakaavassa on selvä kerrosalamäärän lisäys, kiinteistösijoittajat tulevat vetoamaan siihen täydennysrakentamissuunnitelmissaan eri puolilla Kulosaarta.
- Ostarin muutossuunnitelmat ovat aggressiivista täydennysrakentamista, jossa ei tunnisteta ympäristö-, esteettisiä tai eettisiä näkökulmia, vaan himoitaan myös olevia viher- ja puistoalueita rahanteon välineeksi. Mikä Kulosaaren puistoista olisi ostarin vierustan jälkeen seuraava?

### **Vastine**

Suunnittelua on tehty hyvässä ja tiiviissä yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa kesästä 2015 lähtien, kun asemakaavamuutos tuli vireille. Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan, ettei pidä ostoskeskuksen säilyttämistä kokonaan realistisena ja on valmis hyväksymään kompromissin, jossa osa ostarista puretaan. Tämä on ollut pohjana jatkosuunnitteluohjeille, joita valmisteluaineiston nähtävilläolon jälkeen annettiin.

1960-luvun ostoskeskukset ovat toimintona ja rakennustyyppinä hievan vanhentuneita. Liiketilaa ei enää tarvita niin paljon, kun esimerkiksi posti ja pankkikonttorit lopetetaan. Monet 1960-luvun ostoskeskukset Helsingissä on päädytty purkamaan osittain tai kokonaan ja rakentamaan tilalle asumista, joka tukee säilyviin liiketiloihin jääviä palveluja. Kaupunki haluaa ehdottomasti säilyttää myös Kulosaaren ostarilla lähipalvelut. Asuntojen rakentaminen tukee taloudellisesti tätä tavoitetta, kun tilat nykyaikaistetaan ja tehdään vuokralaisille houkuttelevammiksi, ja tuo uusia käyttäjiä palveluille. Sen sijaan Helsingin kau-

pungilla ei ole aikeita tai tarvetta hankkia tilaa omakseen. Tukien hakeminen ostoskeskuksen säilyttämiseen on tontin omistajatahon vastuulla.

Valmisteluaineistossa oli mukana myös vaihtoehto, jossa ostoskeskus säilytettäisiin kokonaisuudessaan. Kuten valmisteluaineistossa todetaan, "Tilojen ylläpito on liian kallista suhteessa niistä saatavaan vuokratuottoon, joten osakkailla ei ole varaa pitää yllä ostoskeskusta nyky muodossaan. Osa tiloista ei ole tarkoituksenmukaisia liiketoimintaan ja huoltoon. Kuntokartoituksessa (2014) selvisi, että rakennuksessa on erittäin runsaasti heikkokuntoisia ja vaurioituneita rakennusosia, ja huomattava osa rakenteista ja rakennusosista on alkuperäisiä. Kohteen koko talotekniikka tulisi uusaa. Vaadittavan korjauksen taso on verrattavissa uudelleen rakentamiseen. "

Hakijan laskelmien mukaan tilojen vaatimat korjaukset vaativat isoa investointia, jota ei saataisi kuoletettua tiloista saatavilla vuokratuloilla, varsinkin kun tiloja on tyhjiillään. Kun omistajataholla ei ole varaa kehittää ostoskeskusta sen nykyisellä liiketoiminnalla ja tiloilla, riskinä on, että rakennus jatkaa rappeutumistaan. Lisäksi peruskorjattunakin kohdattaisiin sama ongelma kuin nyt; liiketiloille ei riitä käyttäjiä siinä laajuudessa kuin tiloja on.

Suunnittelun aikana on selvitetty Kulosaaren kerrostaloalueen rakennetun ympäristön arvoja laajemminkin. Syksyllä 2015 käynnistettiin kerrostaloalueen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteiden laatiminen, jotta voitaisiin perustellusti tukeutua laajempiin tavoitteisiin, kun yksittäisiä tontteja kehitetään. Periaatteet on laadittu yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston rakennussuojeluasiantuntijan kanssa ja niiden pohjaksi tehtiin asuinrakennusten rakennushistoriaselvitys. Suunnitteluperiaatteet tukevat Kulosaaren keskeisten alueiden, metroaseman-ostarin-koulun alueen kehittämistä ja täydennysrakentamista. Ostoskeskus on toiminnallisesti Kulosaaren keskeisimpiä paikkoja ja korkeampi rakentaminen on siinä perusteltua. Periaatteissa on määritelty mm. viheraluekokonaisuudet, joihin ei haluta rakentamista.

Kulosaassa on erotettavissa karkeasti kolme rakennuskerrostumaa; huvilakaupunki, 1960-luvun kerrostalot ja uudemmat, 1980-luvulta lähtien rakennetut kerrostalot. Kulosaaren korttelitalo ja pian rakennettavat pistetalot sen ympärillä edustavat uusinta kerrostumaa. Ostarin uudisrakennukset tulisivat osaksi sitä.

Keskusteluissa kaupunginmuseon ja ELY-keskuksen kanssa ostarin uudisrakentamista ei ole nähty uhkana rakennetun ympäristön suojelulle, kunhan uudisrakentaminen tehdään ympäristöön sovittaen. Svinhufvudintien puoleinen porrastettu julkisivu on tunnistettavin ja omaleimaisin osa ostoskeskusta ja se halutaan säilyttää.

---

### **Uudisrakentamisen korkeus, varjostus ja näkymien menettäminen**

- Uudisrakentaminen varjostaisi koko lähialueen pihat.
- Pohjoispuoleisen rakennuksen (Tupavuori 6) räystäskorkeuden pitäminen maksimikorkeutena on mahdotonta. Matalatkin ratkaisut nykyisen Alepan rakennuksen kohdalla syövät päätynäkymät joka kerroksesta. Kerroksia saa olla enintään kaksi näkymien turvaamiseksi etelä-länsisuuntiin.
- Aiemmin todettiin, että Alepan taakse (itään) laajentaminen olisi vaikeaa väestösuojan sisäänkäynnin takia. Artikkelissa puhutaan ko. tontille tulevista matalammista rakennuksista. Miksi juuri siihen matalampia eikä ostoskeskuksen kohdalle, missä näkömähaitta on suurempi?
- 8-12-kerroksiset ratkaisut nousisivat n. 25–37 m Svinhufvudintien (Sht) katutasosta ylöspäin. Uusien talojen räystäskorkeudet nousisivat osittain neljä kerrosta ylemmäksi kuin viereinen Sht 3. Sht 3 kuitenkin sijaitsee maastoa mukailleen Tupavuoren mäellä, eikä siitä tulisi oleellisesti muita taloja korkeampi, vaikka siihen rakennettaisiin yksi lisäkerros, kuten on suunniteltu.
- Ostoskeskuksen asuinrakennusten korkeuden suhteuttaminen Kalasataman ylikorkeaan rakentamiseen on perusteeton. Uudet asuinrakennukset tulisi suhteuttaa ostoskeskuksen lähitonttien nykyisiin ja tuleviin rakennuksiin.
- Tupavuoren asuntojen omistajille tulee taloudellisia menetyksiä. Tapahtuisi sekä taloudellista tulonsiirtoa sijoittajalle ja asukkaille että näkymien "siirtoa" uusille kulosaarelaisille. Tämä on omaisuuden tietoiselta turmelemista, eikä se ole oikein tai kohtuullista. Asukkaita ei kohdella tasapuolisesti.

#### **Vastine**

Valmisteluaineistossa 1-vaihtoehdossa oli 8- ja 12-kerroksiset rakennusmassat. Niitä madallettiin sekä osallisilta että viranomaisilta tulleen palautteen johdosta ja annettiin hakijalle jatko-suunnitteluohjeeksi korkeintaan 8-kerroksiset rakennukset. Samalla annettiin mahdollisuus tutkia ostoskeskuksen pohjoisimman paviljongin kohdalle rakennusta niin, että perinteinen ostari-piha ja suurin osa Svinhufvudintien puoleisesta julkisivusta säilyvät. Pyrkimyksenä oli löytää kaikille osapuolille kohtuullinen ja hyväksyttävä ratkaisu, joka ei olisi ylikorkea tai paikalleen sopimaton. Luonnoksesta on tehty varjoanalyysseja, joiden mukaan varjot ulottuvat lähimmän rakennuksen, Svinhufvudintie 3:n julkisivuun vain keväisin ja syksyisin lyhyen aikaa iltapäivällä. Varjostusta voi pitää kohtuullisena.

Kuten palautteessa on todettu, kaikki nykyistä yksikerroksista Alepan rakennusta korkeampi rakentaminen vie jonkin verran näkymiä pohjoispuoliselta Svinhufvudintie 3:n taloyhtiöltä. Suunnitelmaa on ohjattu siihen suuntaan, että uudisrakennukset

eivät tule kyseisen rakennuksen eteen pitkällä sivulla tai päädyssä. Ne ovat kulmittain rakennukseen nähden, jolloin ne peittävät mahdollisimman pienen osan näkymäsektorista. Kaupungin rakennettujen alueiden tiivistyessä näkymien muuttumiselta ei kuitenkaan voida kokonaan välttyä. Kaupungin näkemyksen mukaan näkymien heikkeneminen yhdellä taloyhtiöllä ei aiheuteta merkityksellistä elinympäristön heikkenemistä. Maiseman muutos ja tähän liittyvä kaava- alueen ulkopuolella olevan kiinteistön mahdollinen arvon aleneminen ja rakennusoikeus eivät ole sellaisia seikkoja, jotka aiheuttaisivat asemakaavoituksessa MRL 54 §:n mukaista kohtuutonta haittaa.

Alepan itäpuoliselle puistoalueelle ei olla tällä hetkellä suunnitelmassa rakentamista. Suunnitteluperiaatteissa kuitenkin mahdollistetaan tulevaisuudessa mm. kyseiselle puistoalueelle rakentaminen. Tällöin täytyy tutkia tarkemmin rakennuksen sopiminen paikkaan ja maisemaan.

Ostoskeskus on nykyään 1–2-kerroksinen. Läheiset rakennukset länsipuolella ovat noin 4-kerroksisia ja itäpuolella Tupavuorella noin 5-kerroksisia, Svinhufvudintie 3:n rakennus korottamisen jälkeen, maanpäällisen kellarin kanssa yhteensä 6-kerroksinen. On selvää, että näin keskeisellä paikalla tuleva ostoskeskuksen rakentaminen on vähintään ympäröivien rakennusten korkuista. Toisena rajana korkeudelle on pidetty kerrostaloalueen suunnitteluperiaatteissa suurmaisemaa, johon ei haluta uusia maamerkkejä Kulosaaren kirkon kellotornin lisäksi. Tämä tarkoittaa, että rakennukset ovat noin kerroksen korkeuden sisällä Tupavuoren rakennusten räystäskorkeudesta Svinhufvudintie 3:n korotuksen jälkeen eivätkä erotu suurmaisemassa. Kellotornin korkeus on kaupungin laserkeilatusta aineistosta mitattuna n. +46,20 mmpy ilman tuuliviiriä, tuuliviirin kanssa n. 5 metriä korkeampi. Uudet rakennukset olisivat siis n. 1,5 m sisällä kellotornin korkeudesta. Tällaista korkoeroa ei voi havaita luonnossa varsinkaan kun kellotornin ympärillä on säilytettävä Kluuvin akselin viheralue.

Rakennusten korkeutta on tarkasteltu leikkauspiirustuksissa ja kuvasovitteissa, jotta voidaan varmistua korkeuden sopeutumisesta ympäröivään rakennuskantaan. Tulevan rakentamisen ei haluta vertautuvan Kalasatamaan tai muihin maamerkkimäisiin tornirakennelmiin.

### **Ostoskeskuksen tontin suunnittelu kokonaan uudelleen**

- Toimiva perusratkaisu olisi muodostaa lasikattoinen sisäkatu uusien liiketilojen ja asuntoja palvelevien tilojen toiminnalliseksi rungoksi.
-

- Korttelitalon asemakaavaluonnoksessa esitetyt pienet pistetalot olisivat mittakaavallisesti oikea malli myös ostoskeskuksen kohdalla. Kerroksia voisi olla 5–8. Pistetalomaisiin rakennusrunkoihin saisi helposti kahteen suuntaan avautuvia pieniä asuntoja.
- Uudisrakennus voisi olla Alepan kohdalla portaittain nouseva, korkeintaan muutamakerroksinen "terassitalo" eli se leviäisi puiston suuntaan. Se edellyttäisi ostariyhtiöltä pienen tonttisiivun ostoa kaupungilta ja väestönsuojan sisäänkäyntiin liittyvän teknisen pulman ratkaisua. Näin näkymähaitat olisivat kaikilta suunnilta katsottuna ehkä pienimmät mahdolliset.
- Kaiken rakentamisen pitäisi pysyä nykyisellä rakennusalalla ja mieluiten supistaa sitä etelään nykyisestä.

### **Vastine**

Suunnittelun aikana esitetyt vaihtoehtoiset luonnokset on otettu vakavasti ja otettu niistä ideoita mahdollisuuksien mukaan. Tämänhetkisen suunnitelman lamellimaiset massat ovat valikoituneet suunnitelmaan erilaisten reunaehtojen tuloksena. Suunnitelma tulee vielä tarkentumaan, joten monia detaljeja voidaan hioa.

Tontin omistaja ei ole halunnut ostaa puistomaata kaupungilta levittääkseen rakentamista puiston puolelle. Tämänhetkinen suunnitelma ei hyötyisi puiston puolelle levittämisestä, vaan kyseessä olisi täysin toisenlainen lähtökohta suunnitelmalle.

### **Hankkeen taloudellinen kannattavuus**

- Kaikki asunto-osakeyhtiöt joutuvat rahoittamaan omat saneerauksensa joko osakkaiden pääomilla tai lainoituksilla, miksi ei Kulosaaren Ostoskeskus Oy? Näyttää siltä, että sijoittajataho haluaa paljon kerrosalaneliöitä saadakseen runsaan voiton. Ostoskeskuksen jatkuva kunnossapito on lyöty laimin.
- Asuntoinvestoija voisi saada Kulosaassa asuvien ympäristön ja näkymien kustannuksella n. 58 milj. € budjetilla voittoa n. 25–30 milj. €.

### **Vastine**

Ostoskeskuksen tilojen korjaamiskustannukset muodostuvat pääasiassa tilojen nykyaikaistamisesta. Pakolliset ylläpitokorjaukset muodostavat vain pienen osan kokonaiskustannuksista. Kaupunki arvioi, vastaako tämä hanke kaupunkikuvallisiin ja toiminnallisiin tavoitteisiin. Sen sijaan sijoittajien liiketoimintalogiikkaa kaupunki ei arvioi. Kaupungin tavoitteena ei ole tehdä asemakaavamutosta, joka ei johda toteuttamiseen. Tältä osin myös kaupunki arvioi ja neuvottelee hankkeen toteuttamiskelpoisuudesta.

### **Ostoskeskuksen palvelut**

- Seniori- ja palveluasuntojen lisääminen vastaa asukkaiden ikärakenteen tulevia tarpeita.

- Liiketilaa suunnitelmassa on n.1000–2000, siis jopa puolet vähemmän kuin aikaisemmin, vaikka väitetään varauduttavan kasvavaan asukasmäärään. Kulosaaren kaavoitettujen hankkeiden asukkaat tarvitsevat myös palveluita.
- Ostoskeskuksella sijaitsevat asuinalueemme viimeiset palvelut kuten ruokakauppa ja kioski uusine postipalveluineen.

### **Vastine**

- Liiketilasta on käytössä tällä hetkellä noin 70 %. Yksi syistä on se, että lähipalveluiden rakenne on muuttunut kokonaan ostoskeskuksen rakentamishetkestä, esimerkiksi posti- ja pankkikonttorit ovat hävinneet ostoskeskuksista. Kaupunkisuunnitteluvirasto on tehnyt liiketila-arvion, jonka mukaan lähitulevaisuudessa liiketilojen tarve ei kasva. Myös läheiset Kalasataman ja Herttoniemen liikekeskukset vievät Kulosaaren ostovoimaa. Lähipalveluiden säilyttäminen on kuitenkin tärkeä tavoite ja suunnitelman liiketilan määrä mahdollistaa sen.

### **Rakentamisaikaiset järjestelyt**

- Jos rakennussuunnitelma etenee toteutukseen, seuraa useita vuosia kestävä rakennusprojekti, ei päivittäistavarakauppaa, liikenne sotkussa, varsinkin ikäihmisten elämä vaikeutuu.

### **Vastine**

On sekä asukkaiden että toimijoiden etu järjestää rakentamisen aikaiset järjestelyt mahdollisimman kivuttomasti varsinkin päivittäistavarakaupan osalta. Päivittäistavarakaupan toimija pitää tärkeänä jatkuvaa kaupan toimintaa alueella. Päivittäistavarakaupalle etsitään jatkuvuutta joko vaiheistamalla rakentamista tai hankkimalla väistötila lähistöltä.

### **Kyösti Kallion tien järjestelyt**

- Kaupungin v.2015 katusuunnitelma kaventaa katutilaa (Kyösti Kallion tietä) ostoskeskuksen sekä koulun välissä. Nykyinen saattoliikenne kouluun tapahtuu samalla kohdalla, joka on osoittautunut nykyiselläänkin melko ahtaaksi ja hankalaksi saattoliikenteelle. Uudessa katusuunnitelmassa tulisi ottaa huomioon saattoliikenne siten, että se tulisi turvallisemmaksi ja sujuvammaksi. Saattoliikenteelle varattavaan alueeseen voidaan hyödyntää koulun tonttiin liittyvää aluetta, jos se on tarpeellista.

### **Vastine**

Kyösti Kallion tien saattoliikenne- ja pysäköintipaikkajärjestelyjä on suunniteltu uudelleen keväällä 2016 yhteistyössä koulun johtokunnan, rakennusviraston ja HSL:n kanssa. Pysäköintipaikat on tarkoitus muuttaa kadunvarsipysäköinniksi, jotta vältyttäisiin kohtisuoran pysäköinnin

aiheuttamasta haitasta. Uuden suunnitelman mukaan pysäköintipaikkoja tulee koulun kohdalle kadun molemmin puolin, kun nykytilanteessa niitä on vain kadun pohjoispuolella.

### **Itäväylän muutos**

- On varauduttava metroradan mahdolliseen siirtoon kalliotunneliin.

### **Vastine**

Kerrostaloalueen suunnitteluperiaatteissa on varauduttu metroradan ja Itäväylän tunnelointiin tai kattamiseen sillä, että Itäväylän lievealueilla rajoitetaan rakentamista. Tunneloinnista on olemassa yksi luonnos 2000-luvun vaihteesta, jossa asemaa on hahmoteltu nykyisen aseman eteläpuolelle. Suunnitelman epätarkkuuden vuoksi sisäänkäynteihin tai yhteyksiin ei ole tässä asemakaavassa kuitenkaan varauduttu. Tunneloinnista tai kattamisesta ei ole olemassa mitään toteutusaikataulua ja on todennäköistä, että sitä ei toteuteta vielä pitkään aikaan.

### **Prosessi**

- OAS:ssa aiottua kaavamuutoksen suunnitteluprosessia on tarpeettomasti oikaistu siirtymällä melko kevyen luonnosvaiheen perusteella suoraan yhteen kaavaehdotukseen. Kaavahanke on kaikkia osallisia koskeva ja vaikuttaa suuresti saaren kaupunkikuvaan sekä ympäröivien asukkaiden välittömään, vakiintuneeseen asuinympäristöön ja heidän elinolosuhteisiinsa. Siksi tulisi olla jo luonnosvaiheessa osallisten ja asiantuntijain arvioitavina yhtä useampia, keskenään samaan tarkkuusasteeseen kehitettyjä, vaikutuksiltaan erilaisia ratkaisuvaihtoehtoja. Suoraviivainen suunnitteluprosessi saattaa johtaa siihen, että kaavaehdotukseen joudutaan tekemään suuria muutoksia, jolloin se on asetettava uudelleen nähtäväksi.
- Kaavan vaikutusten arviointi on OAS:ssa aiottu tehdä yksinomaan viranomaistyönä ja asiantuntijavoimin, ilman osallisten osuutta. Tämä on moitittava menettely eikä edusta MRA:n 1. pykälän yleistä henkeä eikä hyvää kaavoitustapaa. Se ei myöskään turvaa MRL:n 54§:n 3. momentin, erityisesti kaavamuutos-tilanteissa sangen vaativien periaatteiden toteutumista.

### **Vastine**

Valmisteluaineistossa oli julkisesti nähtävillä, osallisten arvioitavina kolme vaihtoehtoa. Vaihtoehdot olivat keskenään hyvin erilaiset, mutta ympäristövaikutuksiltaan lähinnä kaupunkikuvaan ja näkyymiin eri tavoin vaikuttavat. Vaikutuksia arvioitiin lyhyesti valmisteluaineistossa. Ei ole tarkoituksenmukaista tutkia näin laajaa kirjoa vaihtoehtoja syvemmälle tarkkuustasolle asti.

Osalliset ovat osallistuneet kaavan vaikutusten arviointiin sekä nähtävilläoloaikana, asukastilaisuudessa että lukuisissa tapaamisissa, sähköposti- ja puhelinkeskusteluissa sen jälkeen. Osalliset ovat esittäneet myös vaihtoehtoisia suunnitelmia ja ne on otettu mahdollisuuksien mukaan huomioon suunnittelussa.

Asukastilaisuudessa ja verkkokeskustelussa kutakin vaihtoehtoa saattoi myös arvioida erikseen. Esimerkiksi tilaisuudessa oli kutakin vaihtoehtoa esittelevä piste, jossa arviointikeskustelua saattoi käydä. Lisäksi mukana oli piste, jossa oli arvioitavana Kulosaarelaiset ry:n esittämä vaihtoehto.

Suunnittelun edetessä on tarkoitus laittaa valmisteluaineistoa nähtäville ja keskusteluun toisen kerran, arviolta syksyllä 2016.

#### **Kaava-aineiston puutteet**

- Tulisi laatia mittakaavassa Kalliontien varren katujulkisivu korkeusasemineen.
- Vaihtoehto A:ssa ilmoitetut kerrosalamäärät eivät täsmää kaupungin rekisterin kanssa.
- Ei kerrota, ovatko vaihtoehtojen autopaikat asukkaille vai asiakkaille.
- Mitä tarkoittaa "asukkaiden pysäköinti järjestetään kokonaan omalla tontilla"?

#### **Vastine**

Suunnittelun aikana on jo laadittu erilaisia alueleikkauksia ja –julkisivuja Tupavuoren kohdalta sekä kuvasovitteita eri suunnista. Niitä laaditaan lisää, kun suunnittelu tarkentuu. Suunnitelmien kerrosalamäärät tarkastetaan seuraavaan valmisteluaineistoon.

Vaihtoehtojen autopaikat ovat asukkaille tarkoitettuja autopaikkoja. Asukkaiden pysäköinti järjestetään kellarissa ostoskeskuksen nykyisellä tontilla. Ostoskeskuksen asiakkaat tietävästi käyttävät Kyösti Kallion tiellä olevia pysäköintipaikkoja. Koska ostoskeskuksen tontin tila on erittäin rajallinen ja kaikki paikat kellarissa, on sovittu, ettei asiakaspaikkoja tarvitse välttämättä jatkossakaan osoittaa tontille.

#### **Yhteenveto esittely- ja keskustelutilaisuudesta 2.11.2015**

Ilta alkoi Kulosaaren suunnittelutilanteen sekä ostarin kaavahankkeen esittelyllä. Keskustelua varten ostoskeskuksen korttelin tulevaisuudesta oli tehty kolme vaihtoehtoa: A) ostarin säilyminen, B) ostarin osittainen purku ja uutta asuin- ja liikerakentamista sekä C) koko tontin uudelleen suunnittelu asuin- ja liikerakentamiseen. Lisäksi Kulosaarelaiset ry:ltä on tullut vaihtoehtoinen suunnitelma ratkaisuun, jossa ostari säilyisi osittain ja osa purettaisiin.

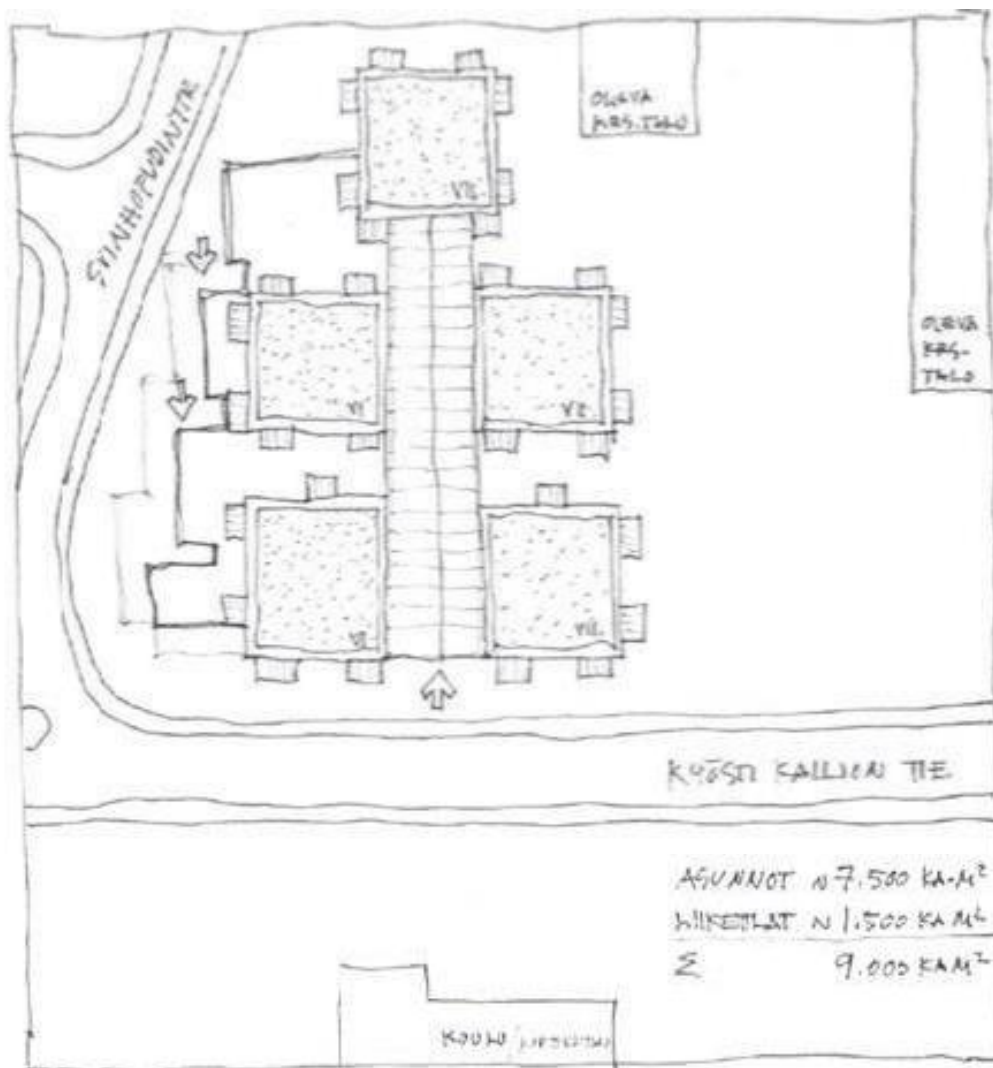


Yleisen keskustelun jälkeen jakaannuttiin kunkin vaihtoehdon ryhmäkeskustelupisteelle. Lisäksi oli liikennesuunnittelijan piste. Illan aikana kävi selväksi, että jokaisella keskustelussa olleella vaihtoehdolla (säilytävää, osittain purkava tai kokonaan purkava) oli kannattajansa. Kulosaarelaisilla on huoli ylikorkeasta uudisrakennuksesta, joka ei sovi ympäristöönsä. Myös palveluiden häviämisestä, erityisesti päivittäistavarakaupan säilymisestä kannetaan huolta. Kritiikkiä herätti se, että ostari on päästetty huonoon kuntoon ja ostarin isojen osakkaiden motiiviksi epäiltiin rahanahneutta. Toisaalta osittaisen tai kokonaan uudisrakentamisen nähdään tuovan mahdollisuuksia ja uusia ratkaisumalleja ja suunnitelmien parantamisideoita kehiteltiin. Erityisesti esteettömän asioinnin ja asumisen tarve tuli keskusteluissa esiin.

#### **Yhteenveto verkkokeskustelusta 26.10.–16.11.2015 osoitteessa [kerrokantasi.hel.fi/kulosaarenostari](http://kerrokantasi.hel.fi/kulosaarenostari)**

Verkkokeskusteluun tuli 120 kommenttia. Päivittäistavarakaupan säilymistä Kulosaareissa pidettiin tärkeänä. Kullakin vaihtoehdolla oli kannattajansa. Osa kommentoijista piti ostoskeskusta niin arvokkaana aikakautensa arkkitehtuurin edustajana, että se pitää säilyttää ja kunnostaa vaikka kaupungin tai joukkorahoituksen turvin. Osittaista uudisrakentamista pidettiin keskustelussa realistisena lähtökohtana. Uudisrakennuksen korkeus kuitenkin herätti kritiikkiä - valta-osa piti ehdotettua tornia liian korkeana alueelle. Osa kannatti myös uutta asuin- ja liiketorttelia. Ratkaisun etuina pidettiin sitä, että liiketiloista saadaan nykyaikaiset ja esteettömät, katutilasta erityisesti Svinhufvudintiellä parempi, uusi kortteli sopisi maisemaan paremmin kuin nykyinen ostari, asumista ja ostovoimaa saadaan lisää eikä torniratkaisuihin tarvitse mennä. Verkkokeskustelusta on erillinen yhteenveto vuorovaikutusraportin liitteenä.

## Yhteenveto tapaamisesta Kulosaarelaiset ry:n kanssa 9.12.2015



KULOSAAREN OSTOSKESKUS PERIAATELUONNOS/ Heikki Kukkonen ARK. SAFA

Paikalla oli kaupunkisuunnitteluviraston väkeä, Kulosaarelaiset ry:n edustajia, ostoskeskusyhtiön edustajia, Asuntoverstaan edustajia sekä kohteen pääsuunnittelijan arkkitehtitoimisto Rudanko&Kankkusen edustaja.

Tapaaminen järjestettiin Kulosaarelaiset ry:n aloitteesta. He ovat tehneet oman suunnitelmansa ostarin kehittämistä. Huolenaiheita on rakentamisen korkeus tontilla sekä osallistumisprosessi - olisi hyvä, että luonnosvaiheessakin asukkailla olisi mahdollisuus osallistua ja että olisi useampi vaihtoehto, joita olisi vertailtu tasapuolisesti.

Kulosaarelaiset ry esitteli tekemäänsä suunnitelmaa. Ideana olisi sovittaa tontille 5 pistetaloa kuitenkin niin, että nykyisen ostarin julkisivu säi-

lyisi tai rakennettaisiin uudestaan. Jos halutaan toteuttaa esteettömyyttä, laskettaisiin keskigalleria maantasoon. Idea sisältää keskigallerian kattamisen ja viherkatot.

Keskusteltiin siitä, että Kulosaaren asukkaista osa on suhtautunut kriittisesti ostarin osittaiseenkin purkuun ja esittänyt epäilyksiä hankkeen talouslukuja kohtaan. Pidettiin hyvänä sitä, että talouskysymyksiäkin avattaisiin entistä selkeämmin asukkaille. Ehdotettiin myös ostarin kuntokartoituksen tuomista julkisuuteen, mikä voisi edesauttaa avointa keskusteluilmapiiriä. Päätettiin tehdä juttu ostarin uudistamisesta helmiin Kulosaarelaiset-lehteen. Keskusteltiin suunnittelun etenemisestä.

Muita esiin nousseita asioita:

- Kulosaarelaiset toivovat kaupunginosaansa esimerkiksi ohjattua leikkipuistotoimintaa ja asukastilaa.
- Metroradan tunneloinnista ja aseman siirtämisestä lähemmäs nykyistä ostaria keskusteltiin. On epäselvää milloin tällainen hanke olisi realistista toteuttaa.

### **Yhteenveto tapaamisesta lähitalojen asukkaiden kanssa**

Paikalla oli kaupunkisuunnitteluviraston väkeä, kahden läheisen taloyhtiön asukkaita, sekä osan aikaa Asuntoverstaan edustajia ja kohteen pääsuunnittelijan arkkitehtitoimisto Rudanko&Kankkusen edustajia.

Aluksi keskusteltiin tilaisuuden tavoitteista ja asioiden käsittelyjärjestyksestä. Taloyhtiön pyynnöstä heidän näkemystensä esittely siirrettiin alusta loppupuolelle. Esiteltiin yleisellä tasolla kaupunkisuunnitteluviraston järjestämän vuorovaikutuksen tavoitteita, kohderyhmiä, kaavaprosessi ja keskeiset viestintäkanavat. Suunnittelija esitteli ajankohtaisen suunnittelutilanteen ja suunnittelun reunaehtoja kuten taloudellisia lähtökohtia ostoskeskuksen toiminnasta ja kehittämisestä. Ennakoon sovitun mukaisesti ostoskeskusyhtiön edustajat poistuivat klo 17.15.

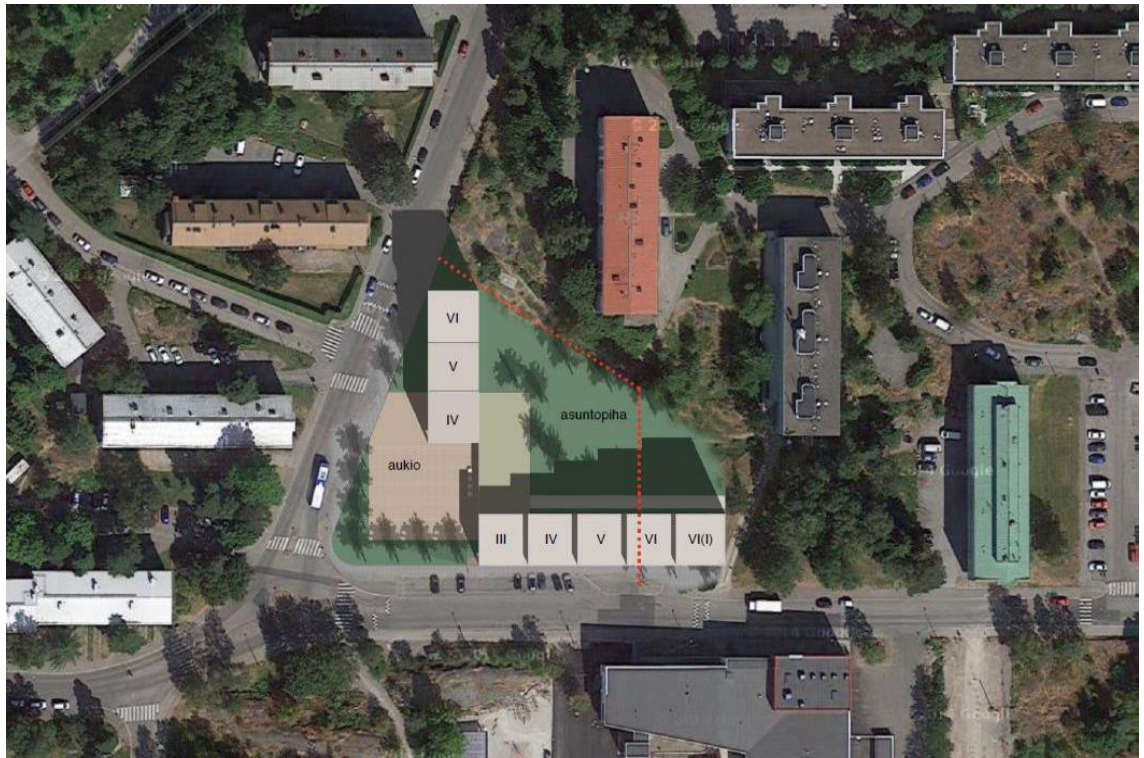
Taloyhtiö nosti esiin vuorovaikutuksen vaikuttavuuteen ja järjestämiseen liittyviä epäkohtia. Taloyhtiön edustajat halusivat tietää, miksi hanke etenee, vaikka asukkaat vastustavat. Kulosaarelaiset-seura ei edusta kaikkien kulosaarelaisten näkemystä, esimerkiksi heidän ehdotuksensa tontin kehittämiseksi ei ole kaikkien mieleen. Syyskuun tilaisuudessa asukkaat pantiin ideoimaan täysin aiheen vierestä sitä, mitä palveluita alueella toivotaan. Marraskuun tilaisuudessa ei annettu keskustella. Muistiot tilaisuuksista ja verkkokeskustelusta ovat olleet pelkästään kvalitatiivisia, mitään kvantitatiivisia lukuja esimerkiksi siitä kuinka moni vastustaa esiteltyjä suunnitelmia, ei ole esitetty. Keskusteltiin siitä, että talvella ilmestyneessä Kulosaarelaiset-lehdessä oli jo kirjoitettu jatkosuunnittelun suuntaviivoista, mutta suunnitelmakuvia ei ole esitetty asukkaille, kun suunnittelu on ollut pysähdyksissä.

Keskusteltiin investorin tuotto-odotuksista. Keskusteltiin siitä, että jos ostarin tontille rakennetaan korkeita rakennuksia, laskee Svinhufvudintie 3:n asuntojen arvo. Miksei näkymätutkielmia ikkunanäkymistä ole esitetty? Svinhufvudintie 3:n edustajat esittivät, että kellotapulin korkeutta on perinteisesti pidetty Kulosaaren maksimikorkeutena. Mittakeppinä ei voi käyttää Svinhufvudintie 3:n räystääskorkeutta, koska tontit ovat eri korkeudella. Kaupunkisuunnitteluviraston edustajat toivat esiin, että suunnitelma on mataloitunut alkuperäisestä 12-kerroksisesta. Ostarin uudisrakennukset eivät erotu suurmaisemassa maamerkinä.

Svinhufvudintie 3:n edustajat toivat esiin, että ostoskeskuksen ei tarvitse heidänkään mielestään säilyä kokonaan nykyisellään. Osa olisi valmiita sietämään sen, että idänpuoleinen rakennus olisi 4-kerroksinen ja tontin pohjoispuoleinen 2-kerroksinen. Näin myös 1. kerroksen asukkailla säilyisivät näkymät. Korkomaailma noudattaisi koulurakennuksen vaalean siiven korkoa sekä rakennuksia osoitteissa Svinhufvudintie 2, 4 ja 6. Ostoskeskuksen edustajat eivät olleet enää paikalla ottamassa tähän kantaa.

---

## Yhteenvedo tapaamisesta Svinhufvudintie 3:n taloyhtiön kanssa



Paikalla oli kaupunkisuunnitteluviraston väkeä, Svinhufvudintie 3:n taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä ja kohteen pääsuunnittelijan arkkitehtitoimisto Rudanko&Kankkusen edustaja.

Svinhufvudintie 3:n (SHT 3) isännöitsijä kertoi palaverin koollekutsumisen syyt. Hän on hämmästynyt, kuinka nopeasti ja laajana Kulosaaren ostarin kaavoitus on edennyt verrattuna SHT 3:n lisäkerroksen kaavoitukseen. Alun perin korotussuunnitelma oli kaksi kerrosta, mutta tyypistyi yhteen kerrokseen. Rakennusluvassa tulkittiin ehtoja tiukasti. Rivitalon

kaavoittamisesta tontille on nyt luovuttu. SHT 3:n taloyhtiö ei pidä reiluna oman tonttinsa kaavoitusta suhteessa ostarin kaavoitukseen. Taloyhtiö haluaa kyllä Kulosaaren kehittämistä, muttei voi hyväksyä nykyistä suunnitelmaa. SHT 3:n taloyhtiö on myös pettynyt, että heidän pyytämiään valokuvaupotuksia talon eteläpuolisista päätyikkunoista ei vielä ole tehty.

Taloyhtiö on palkannut arkkitehti Juha Ilosen tekemään vaihtoehtoisen suunnitelman ostarin tontista. Hänen mielestään ostoskeskuksen tulisi saada säilyä nykyisellään, mutta mikäli tämä ei ole taloudellisesti mahdollista, ei ole merkityksellistä säilyttää osaa siitä. Jos ostoskeskuksesta puretaan edes osa, menetetään ostarirakennuksen keskeinen arvo ja henki. Kaupunkitila kadun varressa on tällä hetkellä melko luotaantyöntävä, keskeinen arvo on pikemminkin ostarin matala atriumpiha. Tämän on päädytty esittämään ostarin purkamista kokonaisuutena ja uudisrakentamista nykytilanteesta poikkeavassa muodossa. Merinäköalat SHT 3:n kolmannelta kerroksesta säilyvät. Suunnitelma voisi olla sellainen, jonka Svinhufvudintie 3 asukkaat hyväksyvät. Väestönsuojan ajoaukon voisi integroida rakennukseen. Asuinrakentamisen laajuus olisi 5000–6000 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa 1000–2000 k-m<sup>2</sup>. Autot olisivat asuntopihan alla.

Suunnitelmasta keskusteltiin. Kaupunginmuseon kanta on, että kerroksellisuutta tulisi jättää sekä säilyttämällä osa paviljongeista että atriumpihaa. Osallisten ja viranomaisten palautteen pohjalta on päädytty ottamaan jatkosuunnitteluun vaihtoehto, jossa ostarista säilytetään Svinhufvudintien puolen paviljonkeja ja ostaripihan ajatus. Maakauppa kaupungin kanssa voi olla haastava. Näkymät ja ilmavuus ovat SHT 3:lle tärkeimpiä säilytettäviä asioita.

---

Kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 18.10.–31.10.2016.

### **Viranomaisten kannanotot**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin kannanotot seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä (HSY)
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- Museovirasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- Sosiaali- ja terveystieteiden virasto
- varhaiskasvatusvirasto
- ympäristökeskus

### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

**Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymän (HSL)** kannanotto kohdistui bussiliikenteen sujuvuuteen, kävely- ja pyöräily-yhteyksiin. Ostoskeskuksen asiakaspysäköintipaikkojen sijoittaminen Kyösti Kallion tielle on perusteltua. Suojateiden korotus tulee rakentaa vähintään 10 metrin pituisena. Kiinteistön Svinhufvudintie 2 tonttiliittymä sijaitsee osittain Svinhufvudintien eteläsuunnan bussipysäkillä. Jatkosuunnittelussa on turvattava bussiliikenteen sujuvuus ja matkustajien turvallisuus tonttiliikenteestä huolimatta.

#### **Vastine**

Liikennesuunnitelmassa otetaan huomioon, että korotetut suojatiet ovat vähintään 10 metrin pituisia. Svinhufvudintie 2:lla on kaksi tonttiliittymää, joista pohjoisempi on vilkkaampi. Bussipysäkin sijaintia tarkistetaan Svinhufvudintiellä hieman etelämmäs, mutta ei kuitenkaan niin, että se tulisi Ståhlbergintie 6:n tonttiliittymän kohdalle.

**Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymän (HSY)** kannanotto kohdistui vesihuoltolinjojen ja johtosiirtojen huomioimiseen.

#### **Vastine**

Asemakaavan toteuttaminen ei edellytä vesihuoltoverkoston johtosiirtoja. Vesihuoltoverkoston liitekartasta on sovittu HSY:n kanssa, että

---

sitä ei tarvitse esittää, koska muutoksia verkostoon ei tule. Kaavasta kaikkiaan kaupungille aiheutuvat kustannukset on esitetty kaavaselostuksen osana.

**Kaupunginmuseon** kannanotto kohdistui rakennetun ympäristön arvojen menettämiseen. Ostoskeskuksen kokonaan purkava vaihtoehto ei ole kaupunginmuseon suojelutavoitteiden mukainen, koska se merkitsi merkittäviä rakennetun ympäristön arvojen menettämistä. Kaupunginmuseon mukaan asemakaava, joka perustuu ostoskeskuksen purkamiseen, ei täytä MRL:n 54§ edellytystä rakennetun ympäristön vaalimisesta.

#### **Vastine**

Suunnittelun aiemmassa vaiheessa tavoitteena oli osittain peruskorjata ja suojella sekä osittain purkaa vanha ostoskeskus. Suunnittelua tehtiin tiiviissä yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa ja tavoite oli myös heidän mielestään hyväksyttävä. Suunnitelma kuitenkin osoittautui toteuttamiskelvottomaksi ja hakija ei enää loppuvaiheessa tukenut sitä. Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen 21.6.2016 mukaisesti suunnittelua on jatkettu siten, että koko ostoskeskus puretaan. Kaavamääräyksellä edellytetään, että ostoskeskuksesta on esitettävä rakennushistoriallinen dokumentointi ennen rakennusluvan hyväksymistä.

**Helen Oy:n** kannanotto kohdistui kaukolämpöjohdon huomioimiseen.

#### **Vastine**

Väestönsuojaan menevä kaukolämpöjohto on otettu huomioon kaavaehdotuksessa niin, että tunneliin jätetään riittävät varoalueet.

**Ympäristökeskuksen** kannanotto kohdistui uusiutuvaan energiantuotantoon ja ilmastonmuutoksen huomioimiseen. Kaavamääräyksissä tulisi huomioida uusiutuvan energiantuotannon hyödyntäminen sekä vuonna 2021 voimaan tuleva EU-direktiivi, joka edellyttää kaikkien uusien rakennusten olevan lähes nollaenergiataloja. Asemakaavassa pitäisi pyrkiä huomioimaan myös ilmastonmuutokseen sopeutumiseen liittyvät toimenpiteet, kuten viherkertoimen käyttö.

#### **Vastine**

Kaavamääräyksiin muotoillaan uusiutuvaan energiantuotantoon tarvittavien rakenteiden salliminen. Parvekkeiden ja sisätilojen suojaus melulta otetaan tarvittaessa huomioon kaavamääräyksissä. Ulko-oleskelualueet ja leikkialueet pyritään sijoittamaan suojaisiin paikkoihin.

**Kiinteistöviraston geoteknisen osaston** kohdistui väestönsuojan huomioimiseen. 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 itärajasta.



**Vastine**

Kallioväestönsuojan tunnelit ja pystykuilut otetaan huomioon suunnittelussa kaavamääräyksiin. Muulta osin kannanotto merkitään tiedoksi.

**Varhaiskasvatusviraston** kannanotto kohdistui varhaiskasvatuksen kasvaviin tarpeisiin.

**Vastine**

Kulosaaren päivähoitotarpeista on neuvoteltu varhaiskasvatusviraston kanssa. Mahdollisia pienempiä yksikköjä asuinrakentamisen yhteyteen kerrostaloalueen suunnitteluperiaatteiden myötä ehdotettaville uusille rakennuspaikoille harkitaan tapauskohtaisesti.

**Rakennusvalvontaviraston** kannanotto kohdistui varateiden ja poistumisteiden huomioimiseen.

**Vastine**

Varateiden ja poistumisteiden kaavallinen toteutettavuus varmistetaan kaavan ehdotusvaiheessa.

**Helen Sähköverkko Oy:n** kannanotto kohdistui alueellisen jakelumuuntamon tarpeeseen.

**Vastine**

Alueellisen jakelumuuntamon tarve tontilla otetaan huomioon kaavamääräyksellä.

**Rakennusvirastolla, sosiaali- ja terveysvirastolla, pelastuslaitoksella ja kiinteistöviraston tilakeskuksella** ei ole lausuttavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

**Vastine**

Kannanotot merkitään tiedoksi.

**Kiinteistöviraston tonttiosastolla** ei ollut huomautettavaa tässä vaiheessa. On tehtävä maankäytösopimus.

**Vastine**

Kannanotto merkitään tiedoksi.

**Museovirasto** ilmoitti kannanotossaan, että Museoviraston ja maakuntamuseoiden välisen yhteistyösopimuksen mukaan Helsingin kaupungin museo antaa asiasta lausunnon.

**Vastine**

Kannanotto merkitään tiedoksi.

---

Muilla hallintokunnilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että bussipysäkin sijaintia tarkistetaan Svinhufvudintien, kaavasta kaupungille aiheutuvat kustannukset esitetään kaavaselostuksen osana, kallioväestönsuojan tunnelit ja pystykuilut otetaan huomioon suunnittelussa kaavamääräyksin, uusiutuvaan energiantuotantoon tarvittavien rakenteiden salliminen ja alueellisen jakelumuuntamon tarve tontilla otetaan huomioon kaavamääräyksellä ja ostoskeskuksesta on esitettävä rakennushistoriallinen dokumentointi ennen rakennusluvan hyväksymistä.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui kuusi kappaletta. Suullisia mielipiteitä on lisäksi esitetty avoimessa esittely- ja keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat erityisesti uuden rakentamisen korkeuteen, julkisivuihin ja muuhun ulkoasuun, tulevan asemakaavan yleiskaavan mukaisuuteen, suunnitelmakuvien oikeellisuuteen ja riittävyteen, prosessiin ja vaikutusten arviointiin. Lisäksi mielipiteiden mukana saatiin kaksi vaihtoehtoluonnosta tontille. Rakentamista ehdotettiin myös vaihtoehtoisesti tontin ulkopuolelle.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että Svinhufvudintien-Kyösti Kallion tien risteykseen on suunniteltu aukio, jonka ääreen liiketilat aukeavat, näkymiä ja varjostusta lähirakennuksista on edelleen tarkasteltu ja pyritty ottamaan huomioon suunnittelussa, istutettavia alueita osoitettu, suunnitelmamateriaalin havainnollisuutta on parannettu sekä rakennusten julkisivuista, korkeudesta ja päämateriaaleista on määrätty kaavamääräyksillä. Lisäksi on tehty teknisiä korjauksia.

### **Mielipiteet ja vastineet aihepiireittäin**

#### **Uuden rakentamisen ulkoasu, korkeus ja julkisivut**

- Uusin ehdotus on arkkitehtuuriltaan ruma ja Kulosaareen sopimaton. Talot eivät liity ympäristön taloihin metroasemalta päin tultaessa. Kulosaareen tulisi rakentaa alueen oma rakennustyyli huomioon ottaen.
- Rakennukset ovat edelleen liian korkeita. Suunniteltujen uudisrakennusten osalta määritellään korkeimman rakennuksen maksimikoroksi Svinhufvudintie 3:n tuleva räystäskorkeus. Ottaen huomioon se, että kyseinen talo sijaitsee mäen laella n. 10 m korkeammalla, tulisi uudisrakennuksista huomattavan korkeita. Missään tätä maaston erilaisuutta ei mainita.

- Ostaritontille nyt suunniteltu katutasen liiketilakerros nousee 4,4 m Svinhufvudintien katutasosta (nykyinen kansipiha on samasta katutasosta n. 2,5 m). Kolme asuinrakennusta: 7-, 5- ja 4-kerroksiset ovat Svinhufvudintien tasosta lähes 9-, 7- ja 6- kerroksiset.
- Rakennukset peittäisivät näköalat lähitaloilta ja haittaisivat valonsaantia.
- Kslk:n päätöksessä 21.6.2016 mm. todetaan: "...rakennusmassa suunnitellaan hieman nyt suunniteltuja matalampana.", täyttääkö päätöksen? Aikaisemmin ostarisuunnitelman korkeimman rakennuksen korkein korko oli +47,50 ja nyt +46,50 sekä toiseksi korkeimman aikaisemmin +41,50 ja nyt +40,50.
- Suunnitelmat eivät sovellu lainkaan professori Olli Kivisen alkuperäiseen kaavaan eivätkä ole missään määrin jatkumona arkkitehti Riitta Salastien selvityksen havaintoa, että Tupavuossa, on käytetty "keskiaikaista linnoituskaupunkia muistuttavaa sijoitteluperiaatetta, jossa rakennusten pitkät lamellit rajaavat maiseman reunaa." "Kulosaaren kerrostaloalueen muodostamaan asemakaavalliseen kokonaisuuteen on vaikea sovittaa täydennysrakentamista paitsi tilallisista myös mitoituksellisista syistä". Sen sijaan Juha Ilosen ehdotus pyrki arvokkaalla tavalla ratkaisemaan näitä ongelmia ostoskeskuksen uudistamisessa.
- Kuka on valinnut arkkitehtitoimiston?
- Kun asuntojen neliöhinnat tulevat olemaan korkeat, on oikeus vaatia korkealaatuista arkkitehtuuria/materiaaleja.
- Uudisrakennuksissa pitäisi olla valkoista rappausta ja puisia elementtejä. Punatiilen käyttäminen ei tee rakennuksista samantyyppisiä nykyisten Svinhufvudintien rakennusten kanssa. / Monitoimitalo Kyösti Kallion tiellä on esimerkki rakennuksesta, joka sopii ympäristöönsä. Talo ei ole liian korkea ja siinä on käytetty punatiiltä ja valkoista. / Uudisrakennuksen pitäisi olla matalampia, harjakattoisia, punaista tiiltä, valkoista seinää osin, jolloin ne sulautuisivat ympäristöönsä.
- Ostarin taakse sopisivat esim. englantilaiset "townhouse"-tyyppiset kapeat rivitalot.

### **Vastine**

Arkkitehtitoimisto on tontin omistajan eli Kulosaaren ostoskeskus Oy:n palkkaama. Suunnitelmaa ovat ohjanneet omalta osaltaan sekä ostoskeskusyhtiö että kaupunkisuunnitteluvirasto. Suunnittelun alueen rakennetun ympäristön historiaa on selvitetty keväällä 2016 laaditussa Kulosaaren kerrostaloalueen rakennushistoriaselvityksessä, jossa on mm. arvioitu professori Olli Kivisen suunnitelman ominaispiirteitä ja uudisrakentamisen sijoittamista tähän rakennettuun kokonaisuuteen. On arvioitu, että täydennysrakentaminen on vaikeaa, mutta siitä huolimatta se on mahdollista. Rakennushistoriaselvitys oli lähtötietona Kulosaaren kerrostaloalueen suunnitteluperiaatteille, joissa osoitettiin joitakin uusia rakentamiskohteita. Periaatteita valmisteltiin yhteistyössä viraston omien rakennussuojeluasiantuntijoiden ja kaupunginmuseon kanssa.

Pyrkimyksenä oli löytää periaatteet ja rajat täydennysrakentamiselle alkuperäistä kaavaa kunnioittaen. Täydennysrakentaminen tulee muodostamaan uuden kerrostuman jo olemassa olevien rakennushistoriakerrostumien rinnalle. Suunnitteluperiaatteet palautettiin uudelleen valmisteltavaksi tavoitteena tehokkaampi täydennysrakentaminen, mikä tarkoittaa, että rakentamisen määrää ei todennäköisesti olla vähentämässä.

Suunnitelman materiaalit heijastelevat suunnittelualueen nykyisten rakennusten materiaaleja: paikalla tiilimuurattua ja rappausta. Rakennusten pääasialliset julkisivumateriaalit varmistetaan kaavamääräyksin. Pyrkimyksenä on ollut ympäristöön sopeutuminen samankaltaisin materiaalein ja toisaalta arkkitehtuurissa modernit ja ajanmukaiset, mutta ympäristöönsä sopivat rakennukset. Rakennusten tarkempi ulkoasu, arkkitehtuuri ja detaljit suunnitellaan vasta toteutusvaiheessa.

Läheiset rakennukset länsipuolella ovat noin 4-kerroksisia ja itäpuolella Tupavuorella noin 5-kerroksisia, Svinhufvudintie 3:n rakennus korottamisen jälkeen, maanpäällisen kellarin kanssa yhteensä 6-kerroksinen. Suunnitelman 5-, 6- ja 7-kerroksista rakennuksista matalimmat ovat lähellä matalia Svinhufvudintien rakennuksia ja korkein lähempänä Tupavuorta. Maasto nousee jonkin verran kohti Tupavuorta, joten korkein rakennus sijaitsee korkeammalla kuin Svinhufvudintien varren rakennukset.

Suunnitelmassa korkeimman rakennuksen kerroslukumäärä on kerroksen vähemmän, mutta vain hieman matalampi kuin aiemmassa, ostoskeskuksen osittain säästävässä suunnitelmassa. Tämä johtuu siitä, että liiketilakerros on korkeampi kuin nykyisessä, talotekniikaltaan jo vanhentuneella ostoskeskuksella, jonka alin kerros on nykytarpeille liian matala. Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöstä on tulkittu viraston sisäisesti ja päädytty siihen, että suunnitelma noudattaa päätöksen periaatteita.

Rakennuksille on määritelty maksimikorko kerrostaloalueen suunnitteluperiaatteissa siksi, että korkeudelle ylärajana on suurmaisema, johon ei haluta uusia maamerkkejä Kulosaaren kirkon kellotornin lisäksi. Tavoitteena on, että kaikki tulevat rakennukset ovat noin kerroksen korkeuden sisällä Tupavuoren korkeimpien rakennusten räystäskorkeudesta eivätkä erotu suurmaisemassa. Svinhufvudintie 3 on korotuksen jälkeen Tupavuoren korkeimpia rakennuksia. Kulosaaren mäkinen topografia ja Svinhufvudintie 3:n rakennuksen sijainti Svinhufvudintietä korkeammalla on tuotu ilmi lukuisissa havainnepiirroksissa, alueleikkauksissa ja -julkisivuissa, Kulosaaren ostoskeskuksen kaavaselostuksessa ja kerrostaloalueen suunnitteluperiaatteiden lähtökohtaraportissa.

Ostoskeskusyhtiön teettämässä suunnitelmassa ympäröivien asuintalojen näköaloja on tarkasteltu suunnittelun kuluessa ja pyritty ottamaan

---

tasapuolisesti tärkeimmät näkymäsuunnat huomioon. Näkymät Svinhufvudintie 3:sta suoraan länteen säilyvät ja eteläänkin lähes kokonaan. Muokatussa suunnitelmassa aukeaa myös näkymäakseli rakennusten välistä lounaaseen. Svinhufvudintie 3:n tontin puolelle jää asemakaavassa suurikokoisin puin ja pensain istutettava, maanvarainen alue, joten uudisrakennuksiin päin on alimmilla kerroksilla näkösuojaa. Uudisrakennusten aiheuttamaa varjostusta on tutkittu varjoanalyysin ja todettu, että varjostus on varsin kohtuullista; uudisrakennusten varjo ulottuu osaan Svinhufvudintie 3:n julkisivua lähinnä syksyisin ja keväisin myöhään iltapäivällä.

### Suunnitelman yleiskaavan mukaisuus

- Miksi tulkitaan, että yleiskaavan C2-alue (viittaus kaupunkibulevardeihin) ulottuisi ostarille asti? Perustellaanko muulla kuin sillä, että tontille halutaan saada mahdollisimman korkea korttelitehokkuus? "Kaupunkibulevarditulkinta" tässä kohtaa Kulosaarta ei vastaa lähiympäristön täydennysrakentamisen mahdollisuuksia, joten tontista olisi tulossa lähiympäristöstään poikkeava, huonosti miljööseensä ja kaupunkikuvaan sopimaton.
- Suunnitelman kerrosalat, asuinrakentaminen 7 340 kem<sup>2</sup> ja liikerakentaminen 1 135 kem<sup>2</sup>, ovat aikaisempaa suuruusluokkaa. Tontin koon (4900 m<sup>2</sup>) perusteella korttelitehokkuusluku (e) tulisi olemaan n. 1,73 eli yli kolminkertaisesti nykyiseen (e=0,5) verrattuna. Lisäksi tulevat vielä 73 autopaikkaa sekä muita aputiloja. Ostari sijaitsee uudessa yleiskaavassa alueella A3, jonka korttelitehokkuus on 0,4–1,2. Uusissa suunnitelmissa "päästään" siis yli 1,7 eli lähes C2:n 1,8:aan. Uutta yleiskaavaa tulkitaan ennen kuin se on hyväksytty.

### Vastine

Alueella on toistaiseksi voimassa yleiskaava 2002, joka on asemakaavoitusta suoraan ohjaava kaava. Kyseisessä yleiskaavassa alue on kerrostalovaltaista aluetta, eli asemakaavamuutos on sen mukainen.

Uudessa yleiskaavassa asemakaava-alue sijoittuu enimmäkseen alueelle asuinalueelle A3 ja vähäisessä määrin alueelle kantakaupunkialueelle C2. Yleiskaavan tulkintaohjeissa sanotaan, että "yleiskaavaa ei tule tulkita yhden ruudun tarkkuudella, vaan suurempina aluekokonaisuuksina. Eri kaavamääräystä koskevien alueenosien välisellä rajalla vierekkäisten ruutujen maankäyttö voidaan suunnitella myös ottamalla molempien pääkäyttötarkoitukset huomioon." Näin ollen kantakaupunkimerkintä vaikuttaa asuinaluemerkintään.

Alueen A3 määräyksessä sanotaan, että "Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin". Kantakaupunkialueen rajalla ja näin lähellä metroasemaa suunnitelman suurempi korttelitehokkuus on perusteltavissa. Kyseisellä

paikalla, Kulosaaren keskustassa, palvelujen välittömässä läheisyydessä ja hyvien kulkuyhteyksien varrella, kaupungin tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta ja tukea palvelujen säilymistä riittävällä asukasmäärällä eikä rajoittaa tarpeettomasti rakentamisen määrää.

Nykyinen korttelitehokkuus Kulosaaren kerrostaloalueella ei ole kovin korkea, vaan noin 0,6-1,0. Kerrostaloalueen suunnitteluperiaatteissa nykyisestä kaupunkirakenteesta löytyi joitakin täydennysrakentamisen paikkoja, jotka voidaan rakentaa todennäköisesti tehokkaammin kuin nykyiset tontit. Vähitellen kaupunkikuva siis muuttuu Kulosaaren keskeisten osien osalta.

## Vaihtoehtoinen rakentaminen ostoskeskuksen tontille

### Vaihtoehto 1



- Suunnitelmassa kaikki rakentaminen on mahdollistettu nykyiselle tontille. Juha Ilosen ehdottamalle keskusaukiolle on lisätty lasigalleria, jonka kautta päästään liiketiloihin ja jossa voi toimia ympärivuotinen kahvila-ravintola.
- Ilosen esittämää asuntorakennusten keskusaukiolta päin kohoavaa terassiperiaatetta on noudatettu, mutta pidempi rakennusmassoista on käännetty tontin sisään. Se pienentää asuntopihaa, mutta rajaa sen naapuritontteihin päin.
- Maanpäällistä kerrosalaa ehdotuksessa on n. 10.000 ka-m<sup>2</sup>
- Terrassoinnin etuja on kehitetty mm. viherkatoilla, liittämällä asuntolamellin yhteyteen katolle talvipuutarha ja yhteistila /saunaosasto. Asuntolamelleja porrastettu vaakasuunnassa, mikä keventää näiden massojen visuaalista ilmettä ja parantaa tunnistettavuutta. Asuntoparvekkeiden aikaansaaminen helpottuu.
- Liiketilasiiiven katolle voidaan myös rakentaa rajattu kattopiha osaksi mahdollisia vanhus- ja lapsipalveluja.

## Vastine

Vaihtoehtoluonnoksessa on monia hyviä ajatuksia. Sen keskeinen idea on keskusaukio, josta päästään liiketiloihin. Tämänkaltainen aukio terrassimahdollisuuksineen on nyt lisätty suunnitelmaan.

Ostoskeskusyhtiön palkkaama arkkitehtikonsultti, Rudanko+Kankkunen arkkitehdit, on analysoinut vaihtoehtosuunnitelman rakentamisen määrää. Arvion mukaan luonnoksen kerrosalan määrä on pienempi kuin hakijan tavoitteena ollut määrä. Suunnitelman luonnosmaisuudesta johtuen havaittiin muutamia ongelmia mm. porrashuoneiden sijoittelun ja määrän, kattoterassien ja pelastautumisen kanssa.

## Vaihtoehto 2



- Taloyhtiömme teetti taitelijaprofessori Juha Ilosella vaihtoehtoisen ideasuunnitelman ostoskeskuksen uudisrakennuksiksi. Uudisrakennus on mahdollista toteuttaa tehokkaasti ja kaupunkikuvaa parantavasti samalla säilyttäen ympäröivien asuintalojen näköalat sekä asemakaavan perusideat.
- Ilosen suunnitelmaa ei ole otettu huomioon ostoskeskuksen uutta kaavaa laadittaessa eikä tuoda kaava-asiakirjoissakaan juuri esille. Suunnitelman ideoita ei ole arvioitu tai kumottu.
- Kun lupa ostoskeskuksen kokonaan purkamiseen on saatu, ei ole estettä kehittää hanketta laadukkaasti ja koko Kulosaarta palvellen. Kulosaaren keskeinen tapaamispaikka on mahdollista tehdä hyvin ilman, että hankkeen tuotto-odotukset heikkenevät.
- Kokonaan purkaminen antaa mahdollisuuden kaupunkitilan merkittävälle kehittämiselle ja mahdollisuudet uusien asuinrakennusten sijoittelulle ympäristöön sopivasti. Kulosaaren keskeiselle paikalle on mahdollista luoda julkinen kohtauspaikka. Puistoaukion vaatiman tilan voi ”siirtää” ostoskeskuksen länsipuolella olevasta puistosta siten, että tontin pinta-ala pysyy samana.

- Ostoskeskuksen ympäristön tulee säilyä lisärakentamisesta huolimatta avarana ja väljänä. Korkeat rakennusvolyymit varjostaisivat sekä lähitaloja kohtuuttomasti ja sulkisivat näkymät Tupavuorelle ja Tupavuorelta. Svinhufvudintie 3:n päätyasunnot kadottaisivat näköalansa ja muodostuisivat lohduttoman pimeiksi.
- Haluamme uuden ostoskeskuksen asuntoineen sellaisena, että se sisältää toriaukion ja terassoituvat talot, jolloin uusi ja vanha voivat kohdata sopusoinnussa.

### **Vastine**

Taitelijaprofessori Juha Ilosen suunnitelma tuli kaupungin ja hakijan tiedoksi keväällä 2016, jolloin siitä myös keskusteltiin tapaamisessa hakijan kanssa. Tämä tapaaminen on selostettu vuorovaikutusraportissa ("Yhteenveto tapaamisesta Svinhufvudintie 3:n taloyhtiön kanssa").

Ilosen suunnitelmassa on paljon hyviä puolia, joista keskeisimmät on pyritty ottamaan ostoskeskuksen uudessa suunnitelmassa huomioon. Tärkeimpänä muutoksena suunnitelmassa on nyt Svinhufvudintien-Kyösti Kallion tien risteyksessä aukio. Kaksi asuinrakennusta on sijoitettu katujen varsille, yksi on sisempänä korttelissa. Näin rakennukset ja aukio muodostavat hyvää kaupunkitilaa ja keskeiselle paikalle saadaan avoin kohtaamispaikka.

Ostoskeskusyhtiön palkkaama arkkitehtikonsultti, Rudanko+Kankkunen arkkitehdit, on analysoinut Juha Ilosen vaihtoehtosuunnitelmaa ja siitä on keskusteltu hakijan ja kaupunkisuunnitteluviraston kesken. Kävi ilmi, että Ilosen suunnitelman kerrosalan määrä on pienempi kuin hakijan tavoitteena ollut määrä. Kun otetaan huomioon, että Ilosen suunnitelma ulottuu myös nykyisen tontin yli, rakentamisen määrä on huomattavasti tavoitetta pienempi. Ostoskeskusyhtiö ei ole halunnut lunastaa tontin ulkopuolista aluetta rakentamiseen. Tontin itäpuolista puistoaluetta on sen sijaan ryhdytty tutkimaan kaupungin omasta aloitteesta rakentamiseen. Kyseisellä paikalla, Kulosaaren keskustassa, palvelujen välittömässä läheisyydessä ja hyvien kulkuyhteyksien varrella, kaupungin tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta ja tukea palvelujen säilymistä riittävällä asukasmäärällä.

Ostoskeskusyhtiön teettämässä suunnitelmassa ympäröivien asuintalojen näköaloja on tarkasteltu suunnittelun kuluessa ja pyritty ottamaan tasapuolisesti tärkeimmät näkymäsuunnat huomioon. Näkymät Svinhufvudintie 3:sta suoraan länteen säilyvät ja eteläänkin lähes kokonaan. Muokatussa suunnitelmassa aukeaa myös näkymäakseli rakennusten välistä lounaaseen. Ilosen suunnitelman matalammat ja terassoituvat rakennukset säästäisivät joitakin näkymiä enemmän, mutta alempien kerrosten osalta myös peittäisivät enemmän. Suunnitelman luonnosmaisuudesta johtuen havaittiin muutamia ongelmia mm. porrashuoneiden sijoittelun ja määrän, kattoterassien, parvekkeiden ja pelastautumisen kanssa.



Uudisrakennusten aiheuttamaa varjostusta on tutkittu ostoskeskusyhtiön teettämässä suunnitelmassa varjoanalyysin ja todettu, että varjostus on varsin kohtuullista; uudisrakennusten varjo ulottuu osaan Svinhufvudintie 3:n julkisivua lähinnä syksyisin ja keväisin myöhään iltapäivällä.

Suunnitelman sopeutumiseen Olli Kivisen asemakaavaan on vastattu kohdassa ” **Uuden rakentamisen ulkoasu, korkeus ja julkisivut**”.

#### **Vanhan ostoskeskuksen purkaminen**

- Olen ehdottomasti osittaisen ostoskeskuksen säilyttämisen kannalla.

#### **Vastine**

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 21.6.2016 palauttaa ostoskeskuksen suunnitelman uudelleen valmisteltavaksi siten, että koko ostoskeskus puretaan. Suunnittelua on jatkettu päätöksen pohjalta.

#### **Prosessi ja vaikutusten arviointi**

- Missään esitettyssä aineistossa ei mainita Kslk:n 21.6.2016 päätöksen kohtaa, jossa todetaan: "Samalla selvitetään mahdollisuudet käyttää rakentamiseen tontin vieressä olevaa aluetta väestösuojan läheisyydessä." Miten seikkaa on selvitetty? Toistuvasti kyllä tuodaan esille, että vanha ostari voidaan purkaa kokonaan ja rakentamisen tulee olla hieman matalampaa, mikä on systemaattinen virhetulkinta.
- Ehdotus huonontaisi ostoskeskuksen lähiympäristössä asuvien elinoloja, muuttaisi kohtuuttomasti kaupunkikuvaa eikä ota huomioon kulttuuriperintöä. Tulee laatia selvitykset paitsi kyseisistä vaikutuksista, myös lähiympäristön asuntojen arvoihin.
- Kulosaaren kerrostaloalueen täydennysrakentamisen periaatteet tulee laatia ja hyväksyttävä ennen kuin ostarin asemakaavasuunnitelmaa viedään eteenpäin.

#### **Vastine**

Lautakunnan päätöksen mukaisesti ostoskeskuksen itäpuolista puistoaluetta on ryhdytty tutkimaan rakentamiseen (Kyösti Kallion tie 2a:n kaavamuutos).

Suunnitelman vaikutuksia arvioidaan kaupunkisuunnitteluviraston sisäisesti eri asiantuntijoiden voimin sekä eri hallintokuntien viranomaisten kanssa yhteistyössä.

Kuten suunnittelun edellisessä vaiheessa, kaupungin näkemyksen mukaan rakennettujen alueiden tiivistyessä näkymien muuttumiselta ei kuitenkaan voida kokonaan välttyä. Kaupungin näkemyksen mukaan

näkymien heikkeneminen yhdellä taloyhtiöllä ei aiheuteta merkityksellistä elinympäristön heikkenemistä. Maiseman muutos ja tähän liittyvä kaava- alueen ulkopuolella olevan kiinteistön mahdollinen arvon aleneminen ja rakennusoikeus eivät ole sellaisia seikkoja, jotka aiheuttaisivat asemakaavoituksessa MRL 54 §:n mukaista kohtuutonta haittaa.

Kerrostaloalueen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet on tarkoitus tuoda kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi samassa kokouksessa ostoskeskuksen asemakaavamuutoksen kanssa. Kun periaatteet palautettiin valmisteluun (KSLK 21.6.2016), jatkosuunnittelun tavoitteena oli tehokkaampi täydennysrakentaminen. Mahdolliset muutokset täydennysrakentamisperiaatteisiin eivät muuta ostoskeskuksen tontin tai lähialueiden rakentamistavoitteita oleellisesti eivätkä varsinkaan ohjaa vähäisempään rakentamiseen.

### **Suunnitelmakuvien oikeellisuus ja riittävyys**

- Piirroskuvat Tupavuoren rinteistä eivät vaikuta uskottavilta luonnonmaisemiin verrattuna. Erityisesti Svinhufvudintietä nouseva rinne on kuvattu liian matalana ja loivana.
- Referenssivalokuvan väitetään olevan otetun Svinhufvudintie 3:n (Tupavuori 6) kolmannen kerroksen ikkunasta, kun kuva todellisuudessa on otettu ensimmäisen kerroksen ikkunasta.
- Näkymäkuvia tulisi tehdä useampia - sekä eri kerroksista että eri ilmansuuntiin - ainakin etelään, lounaaseen ja länteen.
- Varjoanalyysit ovat omituisia, kun "varjot välttelevät" omituisesti varjoihin jääviä rakennuksia. Analyysit ovat vaillinaisia. Kevätpäivän- ja syyspäiväntasauksen aikaiset analyysit tulisi näyttää ainakin klo 12–18 tunnin välein.

### **Vastine**

Leikkausten ja aluejulkisivujen maastonmuodot tarkistetaan.

Kuvan ottopaikka korjataan aineistoon.

Näkymäkuvia on laadittu kaavaehdotusta varten useammasta suunnasta Svinhufvudintieltä, Kyösti Kallion tieltä sekä Svinhufvudintie 3:n ikkunasta.

Varjoanalyysin esitystapa muutetaan 3d-muotoon, jolloin varjojen lankeaminen maahan tai rakennusten julkisivuihin on helpompi havaita. Analyyseja tehdään enemmän iltapäivän ajalta.

### **Rakentaminen ostoskeskuksen tontin ulkopuolelle**

- Viranomaisten tulee sitouttaa omistaja ja investoija lunastamaan lisätonttimaata kaupungilta tontin itäpuolella olevasta puistosta, jonne rakentamista tulee laajentaa. Tällöin uudisrakennusten sijoittelu voidaan toteuttaa pidemmällä matkalla ja matalampana.

- Olisi järkevintä tehdä uusi liike- ja asuinkeuhkusta Kulosaaren ympärille. Itäväylä ja metrorata siirrettäisiin tunneliin. Kulosaaren asukasmäärä saataisiin kaksinkertaistettua. Itäväylästä on tulossa kaupunkibulevardi, joten uusi ostari pitäisi tehdä metroasemalle. Olisi järkevämpää rakentaa Itäväylän ja metroradan varteen kuin mm. luontoalueille Vartiosaareen.
- Roihupellossa iso osa liiketiloista on tyhjillään ja tontit sijaitsevat erinomaisella sijainnilla. Alue voisi palvella sekä liiketoimintaa että asumista. Roihupeltoon voisi suunnitella arkkitehtonisen ja yhtenäisen kaupunginosan.

### **Vastine**

Jos tonttia laajennetaan ostettavalla puistomaalla, kaupunki veloittaa puistomaasta kaavoitetun maan hinnan. Siten maan ostaminen ei helppota taloudellista yhtälöä tai johda automaattisesti vähemmän tehokkaaseen rakentamiseen. Tontin omistaja ei ole halunnut ostaa puistomaata kaupungilta levittääkseen rakentamista puiston puolelle. Kulosaaren kerrostaloalueen suunnitteluperiaatteissa, jotka myös palautettiin valmisteluun 21.6.2016, uudeksi tavoitteeksi asetettiin tehokkaampi täydennysrakentaminen. Puistoalueelle siis todennäköisesti tulevaisuudessa rakennetaan.

Itäväylän kattaminen tai tunnelointi Kulosaaren kohdalla ei liity lyhyellä aikavälillä Kulosaaren ostarin suunnitteluun. Kattamiselle tai tunneloinnille on varaus sekä voimassa olevassa että uudessa yleiskaavassa, mutta on todennäköistä, että hankkeen toteutuminen on vasta kymmenien vuosien päässä. Toteuttamisen pääasiallisena esteenä ovat hankkeen korkeat kustannukset.

Muiden kaupunginosien suunnitelmat eivät suoraan liity Kulosaaren ostoskeskuksen suunnitelmaan. Yleisesti voidaan todeta, että uusi yleiskaava lisää paineita täydennysrakentamiseen kaikkialla Helsingissä.

---



## **KULOSAAREN OSTARI** **Vaihtoehtoiset ratkaisut keskustelussa**

Esittely- ja keskustelutilaisuus  
2.11. klo 17.30 - 19.45  
Kulosaaren ala-asteen salissa, Kyösti Kallion tie 1

Paikalla Helsingin kaupungilta

Laura Hietakorpi, arkkitehti, kaupunkisuunnitteluvirasto  
Anri Linden, Itäisen toimiston toimistopäällikkö, kaupunkisuunnitteluvirasto  
Eeva Väistö, liikennesuunnittelija, kaupunkisuunnitteluvirasto  
Sari Saresto, tutkija, kaupunginmuseo  
Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija, kaupunkisuunnitteluvirasto

Muut tilaisuudessa alustuksen pitäneet Kulosaaren Ostoskeskus Oy:tä edustaneet

Hilla Rudanko, arkkitehti, Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy  
Toimi Niesniemi, Rakennuttajatoimisto Valvontakonsultit Oy

Tilaisuuteen osallistui noin 70 henkilöä

### **Tilaisuuden kulku**

Ilta alkoi Kulosaaren suunnittelutilanteen sekä ostarin kaavahankkeen esittelyllä. Ostarin suunnittelutyössä selvitetään ostoskeskuksen purkamista osittain tai kokonaan. Suunnittelu on hyvin alkuvaiheessa.

Keskustelua varten ostoskeskuksen korttelin tulevaisuudesta on tehty kolme vaihtoehtoa: A) ostarin säilyminen, B) ostarin osittainen purku ja uutta asuin- ja liikerakentamista sekä C) koko tontin uudelleen suunnittelu asuin- ja liikerakentamiseen. Lisäksi Kulosaarelaiset ry:ltä on tullut vaihtoehtoinen suunnitelma ratkaisuun, jossa ostari säilyisi osittain ja osa purettaisiin.

Edellä kuvatuista vaihtoehtoista oli kustakin ryhmäkeskustelupisteet, joihin hajaannuttiin esittelyosuuden jälkeen keskustelemaan. Lisäksi oli liikennesuunnittelijan piste. Pisteillä oli tarkoitus tuoda esiin ja arvioida vaihtoehdon hyviä ja huonoja puolia sekä vaikutuksia palveluihin, naapureihin ja kulosaarelaisiin laajemmin. Alle on koottu vaihtoehtoittain koonti keskustelujen muistiinpanoista.

Keskustelua voi jatkaa verkossa <https://kerrokantasi.hel.fi/kulosaarenostari> 16.11. saakka.

---



## Koonti ryhmäkeskusteluiden muistiinpanoista

### Nykytilan vahvuudet ja heikkoudet

#### Nykytilan vahvuudet

- miellyttävä, matala, historiallinen
- palvelut: lähikauppa, posti, kukkakauppa, R-kioski, hyvät ravintolat, pankkiautomaatti
- sopi hyvin matalien lähitalojen maisemaan
- vehreys näkyvissä nykyisten rakennusten yli ja sivuitse
- istuu miljööseen, sopusoinnussa ympäristön rakennusten kanssa
- hieno oman aikakautensa kokonaisuus
- fasadi kaunis
- keskeisellä paikalla
- Svinhufvudintien puoli arkkitehtonisesti hieno
- rakennusmassat tasapainossa
- oman aikakautensa edustaja
- vanha osa on poikkeuksellisen upea aikansa edustaja
- ei ole vahvuuksia, tilanne kestävä

#### Nykytilan heikkoudet

- kallis korjata
- vajaa käyttö
- jätetty korjaamatta, rapistuminen
- LVIS nykyostarissa käyttökelvoton
- paikoitus
- kulkuyhteydet, ei huomioitu esteettömyyttä, hissi tai liukuportaat puuttuu (usea maininta)
- huonokuntoinen
- taloudellinen kannattavuus?

#### Muuta seinäpapereille kirjoitettua:

- Mihin Alepa siirtyy korjauksen tai rakentamisen ajaksi? Kaikissa vaihtoehdoissa on tärkeää, että ruokakauppa säilyy saarella, siis myös korjauksen tai rakentamisen ajan. Esimerkiksi parakkikauppa, kuten Suomenlinnassa oli ratkaisu rakentamisen ajan.
  - Lähitalojen asukkaiden toive on 1) säilyttää ostari 2) mahdollisimman matala lähitalojen näkymät säilyttävä uudisrakennus
-

**Tulevaisuuden mahdollisuudet ja toisaalta riskit/negatiiviset vaikutukset**

## Vaihtoehto A - ostari säilyy nykyisellään

## Tulevaisuuden mahdollisuudet

- 60-luvun miljöö säilyy jälkipolville
- viihtyisyys säilyy
- palveluille riittävästi kerrosalaa, esimerkiksi kaupungin nuoriso- ja harrastustoiminnalle
- lähitalojen näkymät säilyvät

## Riskit / negatiiviset vaikutukset

- palvelut katoavat
- nostalgiaa, silkkaa nostalgiaa
- vanhan remontoiminen ole taloudellisesti järkevää. Ostarista ei ole museoksi.

## Vaihtoehto B - korjattu Svinhufvudintien puoleinen osa ja uusi asuinrakennus

## Suunnitelman mahdollisuudet

- saadaan ostari kuntoon
- Fiksusti toteutettuna yhdistää hyvin vanhan uuteen
- hyvä kompromissi ja arkkitehtuuri
- tärkeämpää on sovittaa uusi rakennus Kulosaaren arkkitehtuuriin kuin ostarin arkkitehtuuriin esim. materiaali tiili / valkotiili / tumma?, harjakatto, tasajakoiset ikkunat?
- alueen ydin säilyy, ostoskeskus valttina
- asiakashissi Svinhufvudintieltä
- hieno!
- Empaattinen keskus
- Pitää saada piazza

## Riskit / negatiiviset vaikutukset

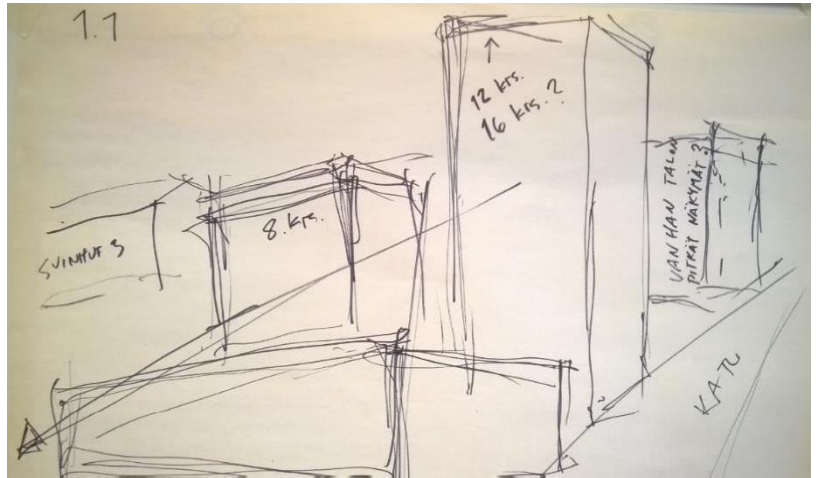
- liian korkea
  - näkymien menetys
  - ei tornia
  - korkea rakennus epäsuhteessa ympäröiviin rakennuksiin (2 kertaa)
  - epookkiin sopimaton, pöyhkeä
  - nykyarkkitehtuuri (terästä, lasia) ei ole välttämätöntä
  - ei korkeaa, tasakattoista, Itä-Saksalaista laatikkoa vaan alueen 60-lukua noudattava uudisrakennus = retro with a modern twist
  - onko pakko tehdä massiivista, jotta osa vanhaa voidaan säilyttää?
-



Tiina Antila-Lehtonen

9.11.2015

Lisäksi saatiin kuvallinen idea, jossa ostarin Svinhufvudintien säilyvän osan lisäksi alueelle tulisi useampi korkeahko rakennus.



Kulosaarelaiset ry:n vaihtoehto B - korjattu Svinhufvudintien puoleinen julkisivu ja uusia matalampia asuinrakennuksia

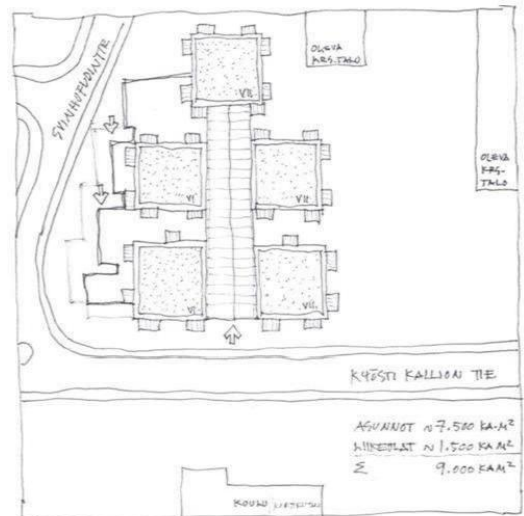
Kulosaarelaiset ry oli toimittanut kaupunkisuunnitteluvirastoon oman ideansa, josta illan keskustelussa oli myös ryhmäkeskustelupiste. Kuvassa Kulosaarelaiset ry:n hahmotelma.

Suunnitelman mahdollisuudet

- fasadi säilyy
- esim. Salmisaaren malli
- mahdollisuus saada liukuportaat
- ostoskeskus pitää säilyttää elävänä
- ei liian korkea, ei tornia (toiveena maksimissaan 4 kerroksista)
- räystäskorkeus säilyy samana
- päivittäistavarakauppa säilyy

Riskit / negatiiviset vaikutukset

- onko teknisesti toteuttamiskelpoinen?
- ei riittävästi tarjoavia investoreja
- jos liian matalaa, ei saada merinäköalaa
- toivotaan harjakattoja
- menee naapurin tontille
- onko lopulta sama kuin tehdä uudiskortteli - säilykö ostari todellisuudessa?



KULOSAAREN OSTOSKESKUS  
PERLAAKE LYONNOS



## Vaihtoehto C - uusi asuin- ja liikekortteli

### Suunnitelman mahdollisuudet

- lisää asukkaita
- täysin uusi LVIS -tekniikka
- entä jos uusi rakennus olisikin tiilinen Domuksen kaltainen rakennus, jossa kaupat ovat kivijalassa?
- nuorisolle, lapsille, vanhuksille tiloja harrastaa
- pieniä liiketiloja ison kaupan lisäksi
- erottuu Kalasatamasta ja Herttoniemestä siten, että löytyy erikoisuuksia, vertaa esim. kauppahalliin - pieniä erikoisliikkeitä
- paremmin toimivia liiketiloja -> parempia palveluita
- sisäpihan käyttö esim. puistomaisena kahvila-alueena
- matalampia taloja kuin B-vaihtoehdossa
- saadaan useampi investori antamaan tarjouksia
- mahdollista saada palvelutaloja ja iäkkäämmille sopivaa asumista (usea maininta)
- koulu ja metro vieressä
- voisiko olla ympäristöönsä sopiva rakennus?
- antaa mahdollisuuden tehdä uutta, luovasti ympäristöön sopivaa ja hyödyttävää toimistotilaa
- olisi tarvetta yhteiselle tilalle, missä voi kokoontua ja pitää taukoa, mihin voi tulla lastenrattailta muiden äitien kanssa, jotka käyvät ostoksilla. Jossa voi kierrättää helposti.
- jos talojen välisessä ulkotilassa olisi sateelta suojaava katos, olisivat liiketilat helpommin saavutettavissa. Alakerroissa voisi olla ei vain liiketilaa, mutta myös yritystilaa freelancereille.

### Riskit / negatiiviset vaikutukset / kehitettävää

- 5000 k-m2 sopivampi määrä tälle tontille
- kaupan pitää säilyä
- korkeat rakennukset hallitsevat ja muuttavat maisemaa - saisiko ehdotelman, jossa uudet talot max 4 kerroksisia?
- Suurin lamelli on vanhan naapurissa olevan lamellin edessä, pilkkomalla avattavissa näkymiä naapureillekin?
- vähän väriä mukaan
- voi olla melu- ym. haittaa tulevilla asukkailla, kun liiketilat ovat talojen alla
- ikävä tulee upeaa vanhaa ostaria, aikansa malliesimerkkiä

## Yhteenveto illasta

Illan aikana kävi selväksi, että jokaisella keskustelussa olleella vaihtoehdolla (säilyttävä, osittain purkava tai kokonaan purkava) oli kannattajansa. Kulosaarelaisilla on huoli ylikorkeasta uudisrakennuksesta, joka ei sovi ympäristöönsä. Myös palveluiden häviämisestä, erityisesti päivittäistavarakaupan säilymisestä kannetaan huolta. Kritiikkiä herätti se, että ostari on päästetty huonoon

---





HELSINGIN KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

ESITTELY- JA KESKUSTELUTILAISUUDEN  
MUISTIO

Tiina Antila-Lehtonen

9.11.2015

---

kuntoon ja ostarin isojen osakkaiden motiiviksi epäiltiin rahanahneutta. Toisaalta osittaisen tai kokonaan uudisrakentamisen nähdään tuovan mahdollisuuksia ja uusia ratkaisumalleja ja suunnitelmien parantamisideoita kehiteltiin. Erityisesti esteettömän asioinnin ja asumisen tarve tuli keskusteluissa esiin.

---

## Kulosaaren ostari uudistuu

**Yhteenvedo verkkokeskustelusta, joka oli auki 26.10. - 16.11.2015 osoitteessa**

<https://kerrokantasi.hel.fi/kulosaarenostari>

Kulosaaren ostoskeskus on rakennettu vuonna 1960 yhtiön omalle tontille. Se on tärkeä osa Kulosaarta ja tarjoaa asukkaille päivittäiset palvelut. Ostoskeskusyhtiö haluaa uudistaa ostoskeskusta.

Suunnittelun alkuvaiheessa keskusteltiin purettaisiinko nykyinen ostoskeskus kokonaan, osittain vai tulisiko sen säilyä nykyisellään. Keskustelun pohjaksi hahmoteltiin kolme vaihtoehtoa:

A.Ostoskeskus säilyy nykyisellään

B.Korjataan Svinhufvudintien puoleinen osa ja rakennetaan takaosan tilalle asuinrakennus

C.Puretaan koko ostari ja rakennetaan uusi asuin- ja liikekortteli

Keskusteluun tuli kolmessa viikossa noin 120 eri kommenttia. Keskustelun aikana järjestettiin info- ja keskustelutilaisuus, jossa vaihtoehtojen hyviä ja huonoja puolia käytiin keskustellen läpi. Tilaisuudesta on verkossa erillinen [muistio](#). Keskustelun aikana Kulosaarelaiset ry:n sivuilla julkaistiin vaihtoehtoinen suunnitelma ostoskeskuksen osittaisesta purkamisesta.

### Verkkokeskustelu aihepiireittäin

#### **Ostoskeskus on arvokas aikakautensa arkkitehtuurin edustaja ja pitää säilyttää**

Vaihtoehdolle A, jossa ostari säilytettäisiin, oli vankka kannattajakuntansa. Ostaria pidetään hienona, avarana ja merkittävänä kaupunkikuvallisesti sekä oman aikakautensa arkkitehtuurin edustajana. Se on myös keskeinen osa kulosaarelaisten historiaa. Ostarin todetaan olevan elävä osa Kulosaarta, mutta toisaalta, vaikei kaupallista käyttöä olisikaan, tulisi muuta käyttöä selvittää, kuten käyttöä työväenopiston tai vapaaehtoistyön tukikohtana.

Kadonneita palveluita, kuten postia ja apteekkia harmitellaan. Ostari tulisi kunnostaa ja palvelut säilyttää. Erityisesti päivittäistavarakaupan säilymisestä ollaan huolissaan.

Kommentoijat kritisoivat sitä, että ostari on päästetty huonoon kuntoon ja toteavat omistajayhtiön tavoittelevan lisärakentamisella vain voittoa.

#### **Osittainen uudisrakentaminen on realistinen lähtökohta - korkeus herättää keskustelua vaihtoehdossa B**

Tämän vaihtoehdon kannattajat totesivat, että vaihtoehto on realistinen - uudisrakennuksesta saatavilla tuotoilla voitaisiin kunnostaa säilyvä osa ostaria. Samalla säilyisi pala historiaa niin, että palvelut alueella säilyisivät myös.

Verkkokeskustelussa esitetyssä ratkaisussa uudisrakennus oli kaksiosainen 12 -kerroksinen rakennus. Tällaista ratkaisua piti hyvänä vajaan puolet, kun valtaosa osittaisesta uudisrakentamisesta kannattavista piti tornia liian korkeana, muuhun ympäristöön sopimattomana. Sopivaksi korkeudeksi esitettiin eri kommentteissa 3 - 8 kerrosta tai sitä, että räystäskorkeudet olisivat samalla tasolla olemassa olevien Tupavuoren asuinrakennusten kanssa. Osa pitäisi korkeuden rajana kellotapulia. Toisaalta useammassa kommentissa myös kannatettiin rakennuksen korottamista vielä esitetystäkin; saataisiin uusia asuntoja hyvälle paikalle enemmän.

### **Laadukasta arkkitehtuuria pidettiin tärkeänä**

Keskustelussa kiinnitettiin huomiota arkkitehtuuriin. Uuden rakennuksen pitäisi olla aistikas, ei niin suorakaiteen muotoinen, laadukasta arkkitehtuuria, punatiilinen ja ympäristön arkkitehtuuria myötäilevä.

Umpiseinien sijaan ehdotettiin lasia myös etelän suuntaan. Uudisrakennus voisi olla L:n muotoinen, jolloin se rajaisi katutilaa kaupunkimaisemmaksi etelän suuntaan.

Nykyisen ostarin sisäpihaa pidettiin arvossa ja sopivan kokoisena. Sen kattamista ehdotettiin.

### **Uutta asuin- ja liikekorttelia kannatettiin niin ikään - saataisiin uusia asukkaita ja ostovoimaa**

Oma kannattajakuntansa muodostui myös vaihtoehdon C taakse. Uudisrakentamisen etuina pidettiin sitä, että liiketiloista saadaan nykyaikaiset ja esteettömät, katutilasta erityisesti Svinhufvudintielle parempi, uusi kortteli saadaan sopimaan maisemaan paremmin kuin nykyinen ostari, asumista ja ostovoimaa saadaan lisää eikä tomiratkaisuihin tarvitse välttämättä mennä. Rakentamalla uudestaan voidaan parhaiten varautua tuleviin tarpeisiin, kuten liiketilojen oikeaan määrään, ostosten noutopisteeseen tai automaattivarastoon tai erilaisiin työpisteisiin. Muutamassa kommentissa todettiin alueelle sopivan ehdotettua korkeampaakin rakentamista.

### **Päivittäistavarakaupan säilyminen on tärkeää**

Päivittäistavarakaupan säilymistä Kulosaassa pidettiin tärkeänä. Myös remontin tai rakentamisen ajan tulisi päivittäistavarakaupalle turvata liiketila vaikkapa parakissa. Muita tärkeitä palveluita mainittiin olevan kioski, postin palvelupiste, pankkiautomaatti ja ravintola.

Osa keskustelijoista toi esiin uhkakuvan, että jos ostarin liiketiloja ei saada kannattaviksi, johtaa se ostarin slummiutumiseen ja palveluiden katoamiseen. Kalasataman ja Herttoniemen rakentamisen myötä Kulosaaren palveluiden kilpailuasetelma muuttuu tulevaisuudessa entistä haastavammaksi. Tärkeää olisi liiketilojen toimivuus ja oikea määrä.

### **Alueella tarvetta pienille asunnoille ja senioriasunnoille**

Kulosaassa on pulaa pienistä sekä esteettömistä, vanhenevalle väestölle sopivista asunnoista. Myös palveluasumisen ratkaisuja tarvitaan. Konttoritiloja ei tarvita.

### **Ehdotetaan selvitystä taloudellisista reunaehdoista**

Keskustelussa toivotaan lisäselvityksiä remontoitokustannuksista ja rahoitusmahdollisuuksista sekä kilpailutilanteesta. Selvitys ei saisi perustua muutaman osakkaan arvioon vaan sen tulisi olla mahdollisimman puolueeton, jotta tulokset koettaisiin oikeudenmukaisiksi.



## KULOSAAREN OSTOSKESKUKSEN ASUKASTILAISUUDEN MUISTIO Osallistumis- ja arviointisuunnitelma / Kaavaluonnos

**Paikka:** Kulosaaren ala-aste

**Aika:** 8.11.2016 klo 18 - 20

### Läsnä kaupunkisuunnitteluvirastosta:

Laura Hietakorpi, arkkitehti

Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri

Juha-Pekka Turunen, tilaisuuden puheenjohtaja

**Osallistujia:** noin 35 henkilöä

### Tilaisuuden kulku

Turunen avasi tilaisuuden, esitteli asiantuntijat sekä illan ohjelman. Hietakorpi esitteli suunnittelutilanteen, lautakunnan palauttamispäätöksen sekä aikataulun. Ostoskeskuksen palkkaama arkkitehti Rudanko esitteli viitesuunnitelmat ja lopuksi Ahtiainen esitteli liikennesuunnitelmaluonnoksen. Esitysten jälkeen käytiin yleistä keskustelua. Tilaisuudessa vastattiin esitettyihin kysymyksiin, mutta näitä vastauksia ei ole kirjattu muistioon.

### Tilaisuudessa esitetyjä mielipiteitä ja kysymyksiä:

- Miksi taaimmainen rakennuksista on korkein, juuri se on pahiten naapureiden näkymien tiellä?
- Liikennesuunnitelma on hyvä
- Ostarin purkamisen myötä viimeisetkin saaren yhteisistä tiloista katoavat, nyt ostarin sisäpiha on ollut edes jonkinlainen kohtaamispaikka. Uuden rakennuksen edessä oleva alue ei ole oikeasti mikään aukio ja viihtyisä kohtaamispaikka vaan ennemminkin liikenneympäristöä. Voisiko rakentajaa velvoittaa tekemään uusiin tiloihin myös jotakin saarelaisia palvelevia yhteisiä tiloja?
- Esitettyjen rakennusten arkkitehtuuri on kamalaa, laatikoita joiden seiniin on porattu reikiä
- Määritelläänkö kaavassa rakennusten ulkonäköä?
- Miksi rakennukset ovat niin korkeita, tuplasti korkeampia kuin ympäröivät talot?
- Räjätetäänkö Tupavuoren kalliota suunnitelman takia?
- Paljonko enemmän suunnitelmassa on rakentamista kuin aikaisemmassa versiossa - ainakin näyttää jotenkin tehokkaammalta
- Paljonko liiketiloja on? Peräänkuuluttaisin kaupungin strategian mukaisesti yrittäjämön- teisyyttä ja siten suunniteltua enemmän liiketiloja. Nykyiset palvelut tulevat heikkene- mään jos liiketilaa on vain 4 - 5 liikkeelle
- Pysäköintipaikoista on alueella jonkin verran pulaa ja niitä ei pitäisi ainakaan nykyises- tään vähentää. Kadunvarsilla pysäköivät muut kuin kulosaarelaiset.



- Omasta kokemuksestani voin kertoa että erikoiskaupan pitäminen Kulosaarella ei yksinkertaisesti kannata, ihmiset käyvät muualla isommissa kaupoissa ostoksilla
- Palvelut digitalisoituvat, liiketiloja ei tarvita enää niin paljon
- Mikä on Itäväylän kattamisen aikataulu ja sen myötä Kulosaaren lisärakentamisen? Onko huomioitu, että sitä kautta voisi tulla alueelle lisää ostovoimaa ja liikkeisiin asiakkaita
- Suunnitelluista rakennuksista pitäisi ottaa 1 - 3 kerrosta pois
- Ainakin korkeinta rakennusta tulisi madaltaa kahdella kerroksella
- Julkisivuihin pitäisi tuoda vaihtelevuutta
- Paljonko kaupunki saa tontin lisärakentamisesta rahaa?
- Voisiko Kulosaaren metron varrelle rakentaa pysäköintitalon?