



14.6.2016

Akp/4

4

Kulosaaren ostoskeskuksen (Svinhufvudintie 1) asemakaavamuutoksen periaate (a-asia)

Pöydälle 07.06.2016

HEL 2015-008157 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 0785_18, karttaruutu 674500-675500

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

- hyväksyä esityslistan liitteen 4 mukaisen 7.6.2016 päivätyn suunnitelman asemakaavan muutosehdotuksen pohjaksi
- antaa vuorovaikutusraportin (liite 7) mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen pohjaksi tehty suunnitelma koskee Kulosaaren ostoskeskusta. Tavoitteena on purkaa nykyinen Alepan rakennus ja pohjoisin paviljonki ja mahdollistaa uudisrakennusten rakentaminen niiden kohdalle. Samalla Svinhufvudintien puoleisia paviljonkeja lyhennetään hieman. Säilyvät, arkkitehtonisesti omaleimaisimmat osat ostoskeskuksesta peruskorjataan ja merkitään asemakaavaan suojelumerkinnöin. Uudisrakennukset ovat korkeintaan 8-kerroksinen (itäinen osa) ja 6-kerroksinen (pohjoinen osa) ja sijoittuvat nykyisten rakennusten kohdalle niin, että ostaripiha säilyy.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa siten, että uudet asukkaat tukevat lähipalveluiden säilymistä ja tuovat lisää käyttäjiä Kulosaaren metroasemalle. Paikallismaisema ostoskeskuksen kohdalla muuttuu. Nykyinen ostoskeskuksen rakennus on 1–2-kerroksinen ja uudisrakennukset huomattavasti korkeampia. Uudisrakennukset sijaitsevat kulmitain lähimmän rakennuksen, Svinhufvudintie 3:n kanssa. Kyseisen rakennuksen näkymistä häviää osa erityisesti päädyn suunnasta. Rajana rakennusten korkeudelle on pidetty suurmaisemaa, johon ei haluta uusia maamerkkejä Kulosaaren kirkon kellotornin lisäksi.

Ostoskeskuksen kaavamuutoksen yhteydessä on laadittu luonnos Kyösti Kallion tien ja Svinhufvudintien liikennesuunnitelmasta. Siinä

- jalankululle on varattu enemmän tilaa ostoskeskuksen ympärillä
- korotettu suojatie on siirretty keskeiseen kohtaan



- bussipysäkit on merkitty ostoskeskuksen viereen
- kohtisuora pysäköinti on muutettu kadunsuuntaiseksi
- koulun saattoliikenteelle on varattu paikat
- nykyinen liikenneympyrä poistuu pysäkkien vaatiman tilan vuoksi.

Helsingin kaupunki omistaa puisto- ja katualueen. Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Ostoskeskus sijaitsee Kulosaaren metroaseman välittömässä vaikutuspiirissä, alle 300 metrin päässä.

Nyt laadittava kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavaehdotuksen mukainen. Valmisteilla olevan yleiskaavan mukaan arviolta noin 1/3 ennustetusta kaupungin väestönkasvusta tulisi pyrkiä toteuttamaan täydennysrakennuskohteina. Raskaan raideliikenteen asemien seudut ovat keskeisimpiä täydennyskohteita.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kulosaaren ostoskeskuksen tontin ja kiinteistön omistaa Kulosaaren Ostoskeskus Oy. Kaavamuutos on tullut vireille tontinomistajan aloitteesta. Kaavan valmistelussa on ollut mukana omistajan edustajana Asuntoverstas.

Alueella on voimassa asemakaava nro 4868 vuodelta 1961 sekä asemakaava nro 4450 vuodelta 1959, joissa alue on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi, puisto- ja katualueeksi. Tontin tehokkuusluku on $e = 0,5$. Tontti on kooltaan $4\,874\text{ m}^2$ eli rakennusoikeutta on tällä hetkellä $2\,437\text{ k-m}^2$. Kaupungin rekisterin mukaan käytettyä rakennusoikeutta on $2\,973\text{ k-m}^2$. Rakennusten suurin sallittu kerroslukumäärä on II.

Ostoskeskuksen arkkitehtuuri on selkeää ja voimakkaan horisontaalista. Se on tyypillinen 1960-luvun paviljonkimainen ostoskeskus: kannen päälle sijoittuu viisi liikerakennusta, jotka avautuvat kannella sijaitsevalle sisäpihalle. Lisäksi liike- ja varastotilaa on kannen alla 0. kerroksessa. Ostoskeskuksen arkkitehtoninen ilme ei ole muuttunut rakentamishetkestä.

Helsingin kaupungin museo on kirjassaan Ostari – lähiön sydän (2004) arvottanut Kulosaaren ostoskeskuksen luokkaan 1. Luokka 1 sisältää



arkkitehtuuriltaan erittäin harkittuja ja viimeistelyjä, hyvin säilyneitä tai ympäristöarvoltaan erittäin merkittäviä ostoskeskuksia.

Ostoskeskus sijaitsee noin 300 metrin päässä Kulosaaren metroasemasta. Ostoskeskusta ympäröi kerrostalovaltainen asuinalue, joka on rakentunut pääosin 1959–62. Ostoskeskuksen eteläpuolella on vuonna 2013 rakennettu Kulosaaren korttelitalo, jossa sijaitsee myös ala-asteen koulu. Suunnittelualueen koillispuolella sijaitsee väestönsuoja, jonka lähin tunnelin suuaukko sijaitsee ostoskeskuksen itäpuolella olevalla puistoalueella. Alueen täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee huomioida olemassa oleva kallioväestönsuoja ja siihen liittyvät vaatimukset.

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön läheisyyteen. Läheinen Kulosaaren huvilakaupunki kuuluu Museoviraston RKY 2009-kohdeluetteluun.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto olivat nähtävänä 26.10.–16.11.2015 kaupungin ilmoitustaululla (Pohjoisesplanadi 11–13), kaupunkisuunnitteluvirastossa sekä viraston internetsivuilla. Valmisteluaineistoa koskeva keskustelutilaisuus pidettiin 2.11.2015.

Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin kannanotot seuraavilta tahoilta:

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

Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymän (HSL) kannanotto painotti houkuttelevien, esteettömien ja turvallisten kävely- ja pyöräily-yhteyksien turvaamista. HSL ehdottaa bussipysäkin perustamista ostoskes-



14.6.2016

Akp/4

kuksen lähelle. Kadunvarsipysäköinti ostoskeskuksen kohdalta tulee kieltää.

Helsingin kaupunginmuseo pitää mahdollisena valmisteluaineiston kompromissivaihtoehtoa 1, jossa ostoskeskusrakennus osittain puretaan ja tilalle rakennetaan asuinkerrostalo. Säilyvään ostoskeskuksen arkkitehtuuriin melko luontevasti sopii sitä selvästi korkeampi rakennussiipi. Kuitenkin suunnittelun lähtökohtana tulee olla myös lähiympäristön asuinkerrostalot ja niiden korkeusasema. Vaihtoehto 1:ssä esitetyjä (7–11, 8–12) kerroskorkeuksia tulee mataloittaa.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen kannanotossa todettiin, että katualueiden liikennejärjestelyissä tulee huomioida jalankulun ja pyöräliikenteen turvallisuus. Ajoneuvo- ja huoltoliikenneyhteydet tulee sijoittaa Svinhufvudintielle. On tutkittava mahdollisuuksia korttelitalon saattoliikenteen sujuvuuden parantamiseksi.

Ympäristökeskus totesi kannanotossaan, että asemakaavan tulisi luoda edellytykset toteuttaa rakentaminen vuonna 2021 voimaan tulevan EU-direktiivin vaatimusten mukaisesti. Esimerkiksi kaavamääräyksellä tulee sallia uusiutuvaan energiantuotantoon tarvittavien rakenteiden toteuttaminen. Liikennemelun vaikutus tulee selvittää ja huomioida.

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 Kuloosaaren ala-asteelle järjestetään paremmat saattoliikennepaikat ja ostoskeskuksen lähelle tulee bussipysäkki.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanotot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 11 sekä yksi adressi, jossa oli 16.11.2015 mennessä 226 allekirjoittajaa. Näiden lisäksi mielipiteitä esitettiin verkossa Kerrokantasi-keskustelussa, joka oli auki nähtävilläoloajan. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa, tapaamisissa



14.6.2016

Akp/4

Kulosaarelaiset ry:n ja Svinhufvudintie 3:n taloyhtiön kanssa sekä pu-
helimitse.

Mielipiteet kohdistuivat erityisesti ostoskeskuksen ja Kulosaaren raken-
netun ympäristön arvoihin sekä mahdollisen uudisrakentamisen kor-
keuteen ja sen vaikutuksiin maisemaan ja näkyymiin. Lisäksi tuli mieli-
piteitä koskien vaihtoehtoisia suunnitelmia, ostoskeskuksen palveluita,
kaavoitusprosessia ja suunnitelma-aineistoa sekä pysäköintiä ja saatto-
liikennettä.

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

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipidekirjeet sekä vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Laura Hietakorpi, arkkitehti, puhelin: 310 37047
laura.hietakorpi(a)hel.fi
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.10.2015
- 4 Kulosaaren ostoskeskus, suunnitteluaineisto 7.6.2016
- 5 Liikennesuunnitelmaluonnos 7.6.2016
- 6 Kaupallinen arvio 25.11.2015
- 7 Vuorovaikutusraportti 7.6.2016, asukastilaisuuden (2.11.2015) muistio
ja kooste Kerrokantasi-keskustelusta
- 8 Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo
- 9 Mielipidekirjeet
- 10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



14.6.2016

Akp/4

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 7

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 7