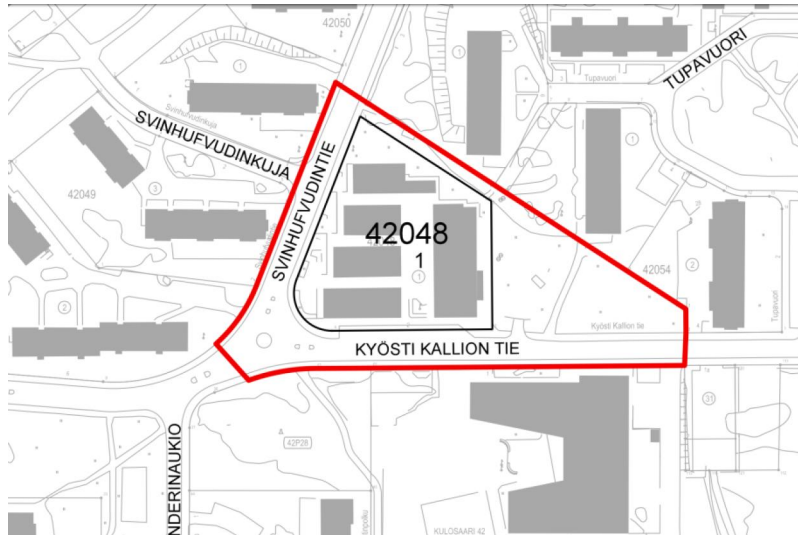




VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Kulosaaren (Svinhufvudintie 1) asemakaavan muutos



Vuorovaikutusraportin sisältö ja siinä käytetyt koodit

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

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on tarvittaessa ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomaistoiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internet-versiossa.

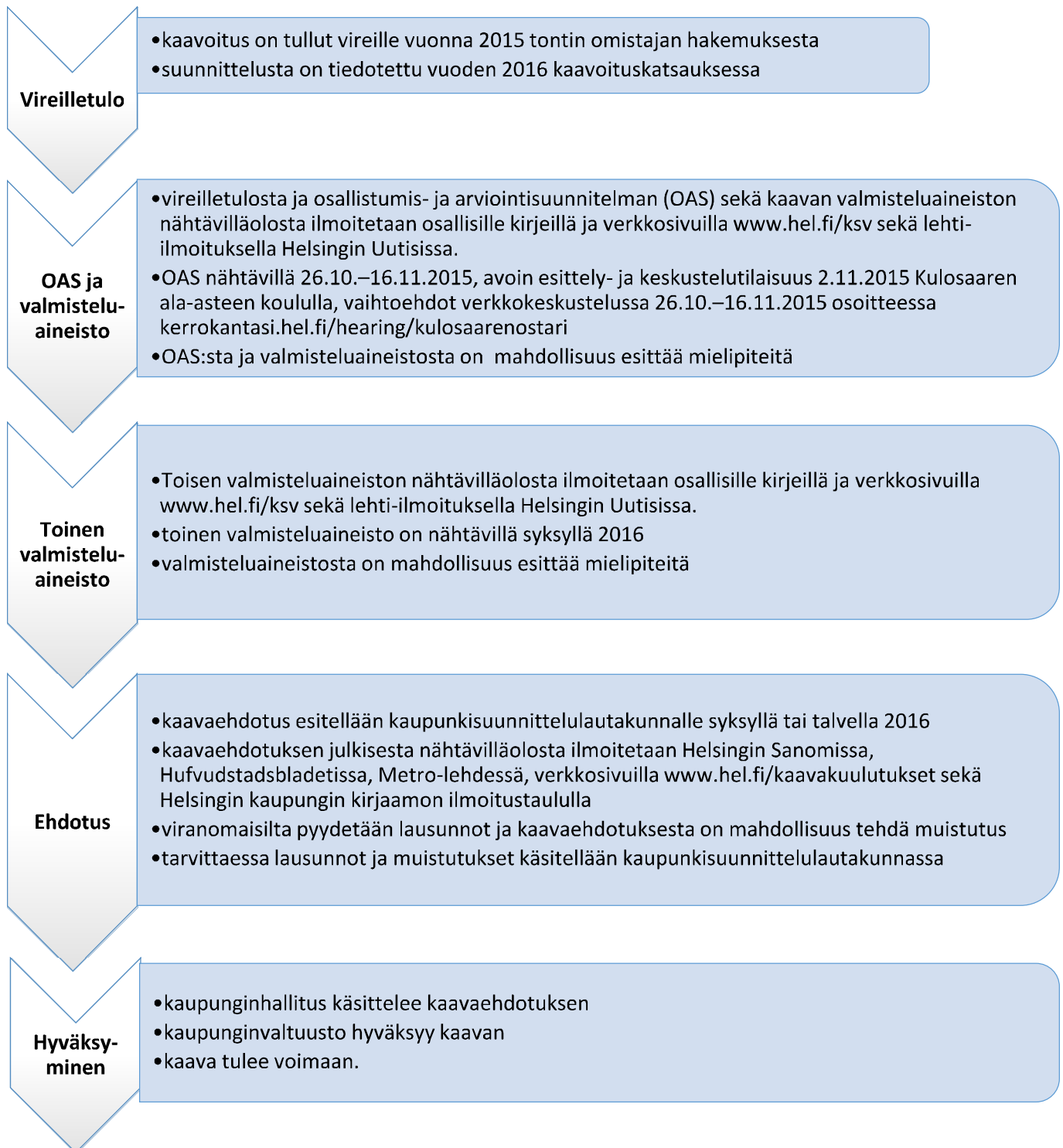
Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

LIITTEET

Asukastilaisuuden 2.11.2015 muistio
Kerrokantasi-keskustelun yhteenveto 26.11.2015



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 painotti houkuttelevien, esteettömien ja turvallisten kävely- ja pyöräily-yhteyksien turvaamista. Ostoskeskuksen yhteyteen tulee varata riittävät pyöräpysäköintitilat. Nykyisin ostoskeskuksella ei ole bussipysäkkiä ja pysäkin perustamista tulee harkita katu- ja liikennesuunnittelun yhteydessä. Alueen liikennejärjestelyt tulee suunnitella siten, että ne eivät heikennä bussiliikenteen sujuvuutta. Ostoskeskuksen pysäköinnin tulee jatkosakin tapahtua tontilla ja kadunvarsipysäköinti Svinhufvudintielle ja Kyösti Kallion tiellä tulee kieltää kyseiseltä kohdalta. Varsinaista kaavaa koskevan lausunnon lisäksi HSL ehdotti edistettäväksi bussiliikenteen sujuvuuteen liittyviä toimenpiteitä, kuten pysäköintirajoitusosuuksia ja niiden pidentämisiä keskisaarekesuojateiden yhteydessä.

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. Asemakaavoituksessa tulee selvittää uuden vesihuollon ja johtosiirtojen tarve sekä huomioida tilavaraukset putkille ja laitteille. Alustava vesihuollon yleissuunnitelma kustannusarvioineen tulee laatia kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana.

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. Kaupunginmuseo on tehnyt inventoinnin ostoskeskuksista 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. Kokonaan purkava vaihtoehto ei ole suojelutavoitteiden mukainen, koska se merkitsisi merkittäviä rakennetun ympäristön arvojen menettämistä. Kaupunginmuseon näkökulmasta pyrkimyksenä tulisi olla ostoskeskuksen kunnostaminen ja ennallaan säilyttäminen. Rakennuksen korjauskustannukset ja toisaalta tilojen vajaakäyttö eivät kuitenkaan tue tämän vaihtoehdon toteuttamista. Kaupunginmuseo pitää mahdollisena kompromissivaihtoehtoa 1, jossa ostoskeskusrakennus osittain puretaan ja tilalle rakennetaan asuinkerrostalo. Samalla osa ostoskeskusrakennusta ja ostaripiha säilyisivät. Kaupunkikuvallisesti keskeinen osa paikallishistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta säilyisi rikastuttamassa ympäristöään.



Kaupunginmuseon mukaan uudisrakentamisen suunnittelussa tulee ympäristö ja sen arvot ottaa huomioon ja arkkitehtuuri tulee sopeuttaa parhaalla mahdollisella tavalla ympäristöönsä. Säilyvään ostoskeskuk- sen arkkitehtuuriin melko luontevasti sopii sitä selvästi korkeampi ra- kennussiipi. Kuitenkin suunnittelun lähtökohtana tulee olla myös lä- hiympäristön asuinkerrostalot ja niiden korkeusasema siten, että muu- tos on hallittu ja että uudisrakennus muodostaisi olemassa olevien ra- kennusten kanssa sopusointuisen kokonaisuuden. Vaihtoehto 1:ssä esitettyjä (7-11, 8-12) kerroskorkeuksia tulee mataloittaa. Paikalle ei saa syntyä siihen vierasta ylikorkeaa rakennusta, vaan olemassa ole- vaa rakennettua ympäristöä kunnioittava ratkaisu. Kaavamutoksen yhteydessä säilyvä ostoskeskuksen osa ja piha tulee varustaa asian- mukaisin suojelumerkinnöin.

Vastine

Valmisteluaineistoa ja suunnittelua nähtävilläolon jälkeen on tehty tii- viissä yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Jatkosuunnittelun poh- jaksi päätettiin valita kompromissivaihtoehto, jossa osa nykyisestä os- toskeskuksesta säilytetään ja osa puretaan. Omaleimaisin osa ostaria, Svinhufvudintie puoleinen osa, sekä ostaripiha säilyvät. Säilyvä osa os- tarista varustetaan kaavakartassa suojelumerkinnöin, joista neuvotel- laan kaupunginmuseon kanssa.

Valmisteluaineistossa 1-vaihtoehdossa oli 8- ja 12-kerroksiset raken- nusmassat. Niitä madallettiin sekä osallisilta että viranomaisilta tulleen palautteen johdosta ja annettiin hakijalle jatkosuunnitteluohjeeksi kor- keintaan 8-kerroksiset rakennukset. Samalla annettiin mahdollisuus tutkia ostoskeskuksen pohjoisimman paviljongin kohdalle rakennusta niin, että perinteinen ostaripiha ja suurin osa Svinhufvudintien puolei- sesta julkisivusta säilyvät. Pyrkimyksenä oli löytää kaikille osapuolille kohtuullinen ja hyväksyttävä ratkaisu, joka ei olisi ylikorkea tai paikal- leen sopimaton. Luonnoksesta on tehty varjoanalyyskejä, 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. Korttelitalolla on ala-asteen koulu, esiopetustiloja ja päiväkotia. Tilakeskus pyytää huomioimaan hankkeessa:

- Alueella tulee olla hyvät jalankulkuyhteydet ja kevyen liikenteen väylästä
- Katualueiden liikennejärjestelyissä huomioidaan jalankulun ja pyö- räliikenteen turvallisuus erityisesti korttelitaloon kulkevien lasten ja perheiden kannalta
- Korttelin 42048/1 ajoneuvo- ja huoltoliikenneyhteydet sijoitetaan Svinhufvudintielle, jotta korttelitaloa käyttävien lasten ja perheiden liikenne- ja henkilöturvallisuus taataan



- Tutkitaan mahdollisuuksia korttelitalon saattoliikenteen sujuvuuden parantamiseksi 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. Katusuunnitelma koskee ostoskeskuksen kohdan pysäköintipaikkojen reunakivien siirtoa sekä katupintojen saneerausta välillä Svinhufvudintie-Werner Virenin tie. Kaupungille mahdollisesti tulevien pelastusreitistä aiheutuvien velvoitteiden sekä viheralueiden kannalta on tärkeää, ettei kaavamuutosalueen vaatimia pelastusreittejä sijoiteta puistoalueelle. 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 parhaat mahdolliset edellytykset toteuttaa rakentaminen tulevien vaatimusten mukaisesti. Mahdollisuuksien mukaan tulisi esimerkiksi kaavamääräyksellä sallia uusiutuvaan energiantuotantoon tarvittavien rakenteiden toteuttaminen. Suunnittelualueelle aiheutuu melua Kyösti Kallion tien ja Svinhufvudintien liikenteestä, jonka vaikutus tulee selvittää ja huomioida asemakaavassa. Suunnitelmien mukaan uusiin rakennuksiin sijoitetaan sekä liike- että asuinhuoneistoja. Liikehuoneistoja mahdollisesti palvelevan jakelu- ja huoltoliikenteen meluvaikutukset on hyvä tiedostaa ja ottaa ne asumisterveyden kannalta huomioon varsinkin, jos kuljetuksia tehdään öiseen aikaan. Kaava-alue on pääosin rakennettua ympäristöä, jolla ei ole luontotietojärjestelmän perusteella varsinaisia luontokohteita. Ympäristökeskuksella ei



ole tiedossa, että suunnittelualueella olisi harjoitettu toimintaa, joka olisi aiheuttanut maaperän pilaantumista.

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 melutomien alueiden löytämistä. Kaavaehdotusvaiheessa suunnitelmasta teetetään meluselvitys.

Kiinteistöviraston tonttiosasto toteaa kannanotossaan, että suunnittelua tehty yhteistyössä. Tutkittava vanhan ostoskeskuksen purkamista kokonaan, jolloin turvattaisiin paremmat kaupalliset palvelut Kulosaaressa.

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-m² liiketilaa olisi perusteltua Kulosaaren ostoskeskukseen. Tämänhetkisessä suunnitelmassa liiketilaa on tuon verran.

Varhaiskasvatusvirasto toteaa kannanotossaan, että riippuen valittavasta etenemisvaihtoehdosta tulee arvioida vaikutusta 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 kaavamuuksoksen 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 miljöötä. Vaikka purkaminen tapahtuisi vain osaksi, ostoskeskuksen profiili arkkitehtuureineen muuttuisi täysin. Erityisesti Svinhufvudintien puoleinen rakennusvolyymi kaksikerroksisine, portaikkojen rytmittämine 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 rauhanteon 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 jatko-suunnitteluohjeille, joita valmisteluaineiston nähtävilläolon jälkeen annettiin.

1960-luvun ostoskeskukset ovat toimintona ja rakennustyyppinä hie-man 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 lähi-palvelut. Asuntojen rakentaminen tukee taloudellisesti tätä tavoitetta, kun tilat nykyaikaistetaan ja tehdään vuokralaisille houkuttelevammiksi, ja tuo uusia käyttäjiä palveluille. Sen sijaan Helsingin kaupungilla ei ole aikeita tai tarvetta hankkia tilaa omakseen. Tukien hakeminen ostos-keskuksen säilyttämiseen on tontin omistajatahon vastuulla.

Valmisteluaineistossa oli mukana myös vaihtoehto, jossa ostoskeskus säilytettäisiin kokonaisuudessaan. Kuten valmisteluaineistossa tode-taan, "Tilojen ylläpito on liian kallista suhteessa niistä saatavaan vuok-ratuottoon, 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 uusia. Vaadittavan korjauksen taso on verratta-vissa uudelleen rakentamiseen. "

Hakijan laskelmien mukaan tilojen vaatimat korjaukset vaatisivat isoa investointia, jota ei saataisi kuoletettua tiloista saatavilla vuokratuloilla, varsinkin kun tiloja on tyhjiään. Kun omistajataholla ei ole varaa kehit-tää ostoskeskusta sen nykyisellä liiketoiminnalla ja tiloilla, riskinä on, että rakennus jatkaa rappeutumistaan. Lisäksi peruskorjattunakin koh-dattaisiin sama ongelma kuin nyt; liiketiloille ei riitä käyttäjiä siinä laa-juudessa kuin tiloja on.

Suunnittelun aikana on selvitetty Kulosaaren kerrostaloalueen rakenne-tun ympäristön arvoja laajemminkin. Syksyllä 2015 käynnistettiin ker-rostaloalueen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteiden laatimi-nen, jotta voitaisiin perustellusti tukeutua laajempiin tavoitteisiin, kun yksittäisiä tontteja kehitetään. Periaatteet on laadittu yhteistyössä kau-punkisuunnitteluviraston rakennussuojeluasiantuntijan kanssa ja niiden pohjaksi tehtiin asuinrakennusten rakennushistoriaselvitys. Suunnitte-luperiaatteet tukevat Kulosaaren keskeisten alueiden, metroaseman-ostarin-koulun alueen kehittämistä ja täydennysrakentamista. Ostos-keskus on toiminnallisesti Kulosaaren keskeisimpiä paikkoja ja korke-



ampi 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) räystääskorkeuden pitäminen maksimikorkeutena on mahdotonta. Matalatkin ratkaisut nykyisen Alepan rakennuksen kohdalla syövät päätynäkymät joka kerroksesta. Kerroksia saa olla enintään kaksi näkymien turvaamiseksi etelä-länsisuuntiin. Nykyään näkymiä on jopa merelle asti.
- 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. Tällöin ostarin räystääskorkeus nelin-viisinkertaistuisi nykyisestä, ja sen rakennuksista tulisi kaksi-kolme kertaa niin korkeita kuin vastapäiset talot. Uusien talojen räystääskorkeudet nousisivat osittain neljä kerrosta ylemmäksi kuin viereinen Sht 3. Sht 3 kuitenkin sijaitsee maastoa mukailleen Tupavuoren mäellä, eikä siitä tulisi oleellisesti muita Tupavuoren 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 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. 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 välttää. Kaupungin näkemyksen mukaan näkymien heikkeneminen yhdellä taloyhtiöllä ei aiheuta 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 maa-merkkejä Kulosaaren kirkon kellotornin lisäksi. Tämä tarkoittaa, että rakennukset ovat noin kerroksen korkeuden sisällä Tupa-



vuoren rakennusten räystääskorkeudesta 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, lasitettuihin parvekkeineen. Pistetalojen katoille voisi sijoittaa viherpihat.
- 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 rakennusallalla 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 saneerausensa 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 Kulosaareissa 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, vastaaako tämä hanke kaupunkikuvallisiin ja toiminnallisiin tavoitteisiin. Sen sijaan sijoittajien liiketoimintalogiikkaa kaupunki ei arvioi. Kaupungin tavoitteena ei ole tehdä asemakaavamuutosta, 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 osoitautunut 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 välttyttäisiin 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 erittäin paljon kaikkia osallisia koskeva ja vaikuttaa suuresti saaren kaupunkikuvaan sekä ympäröivien asukkaitten välittömään,



vakiintuneeseen asuinympäristöön ja heidän elinolosuhteisiinsa. Siksi tulisi olla jo luonnosvaiheessa osallisten ja asiantuntijain arvioitavina yhtä useampia, keskenään samaan tarkkuusasteeseen kehitettyjä, ympäristövaikutuksiltaan erilaisia ratkaisuvaihtoehtoja. Suoraviivainen suunnitteluprosessi saattaa johtaa siihen, että kaavaehdotukseen joudutaan tekemään suuria muutoksia, jolloin se on asetettava uudelleen nähtäväksi.

- Kaavan vaikutuksien 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 kaavamuutostilanteissa sangen vaativien periaatteiden toteutumista.

Vastine

Valmisteluaineistossa oli julkisesti nähtävillä, osallisten arvioitavina kolme vaihtoehtoa. Vaihtoehdot olivat keskenään hyvin erilaiset, mutta ympäristövaikutuksiltaan lähinnä kaupunkikuvaan ja näkymiin 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 (säilytettävä, 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.

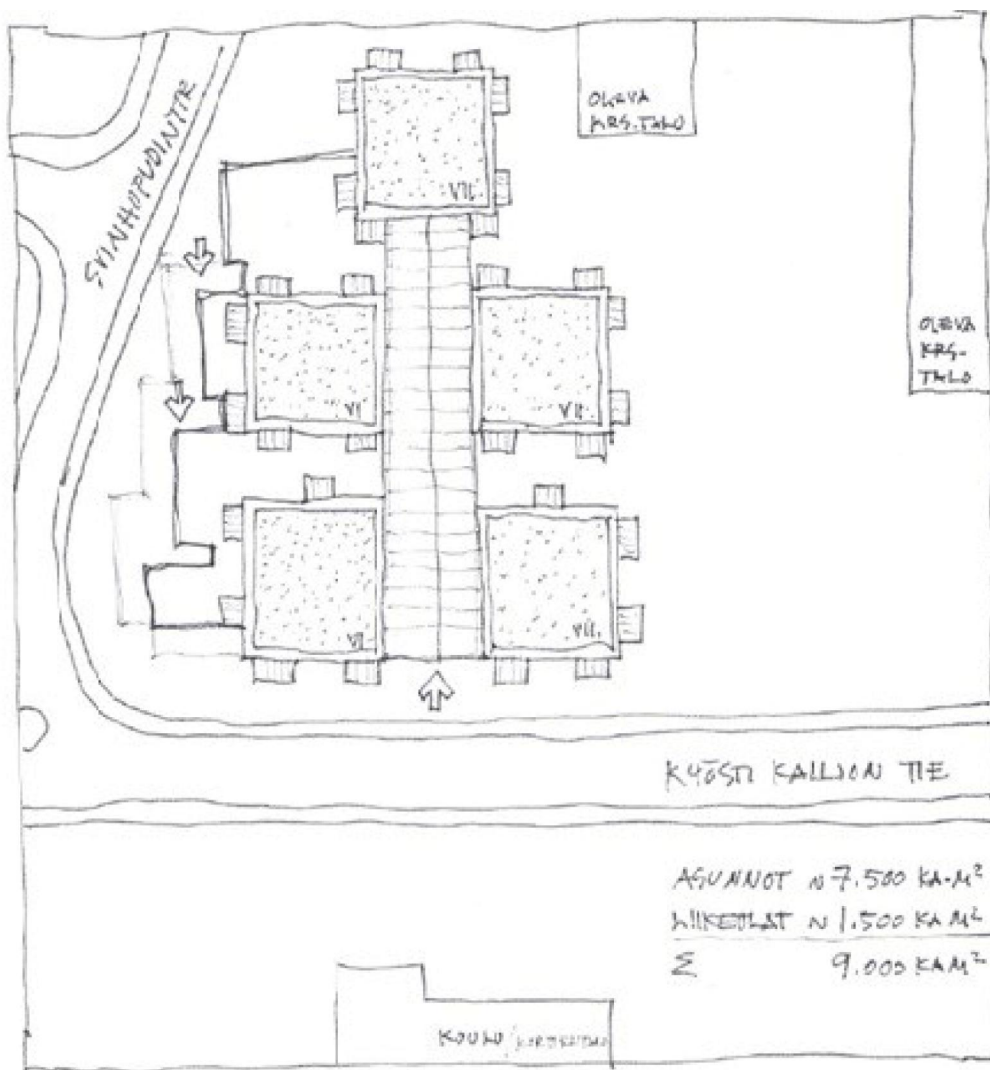
Yhteenveto verkkokeskustelusta 26.10.–16.11.2015 osoitteessa kerrokantasi.hel.fi/kulosaarenostari

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 liike-



korttelia. Ratkaisun etuina pidettiin sitä, että liiketiloista saadaan nykyaikaiset ja esteettömät, katutilasta erityisesti Svinhufvudintiellä parempi, uusi kortteli sopisi maisemaan paremmin kuin nykyinen ostari, asuminen 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 kehittämiseksi. 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 sovitaa tontille 5 pistetaloa kuitenkin niin, että nykyisen ostarin julkisivu säilyisi 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 keskusteluympäristöä. Päätettiin tehdä juttu ostarin uudistamisesta helmikuun 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, kaava-prosessi ja keskeiset viestintäkanavat. Suunnittelija esitteli ajankohtaisen suunnittelutilanteen ja suunnittelun reunaehdoja kuten taloudellisia lähtökohtia ostoskeskuksen toiminnasta ja kehittämisestä. Ennakoon sovitun mukaisesti ostoskeskustyhtiön 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 ehdo-



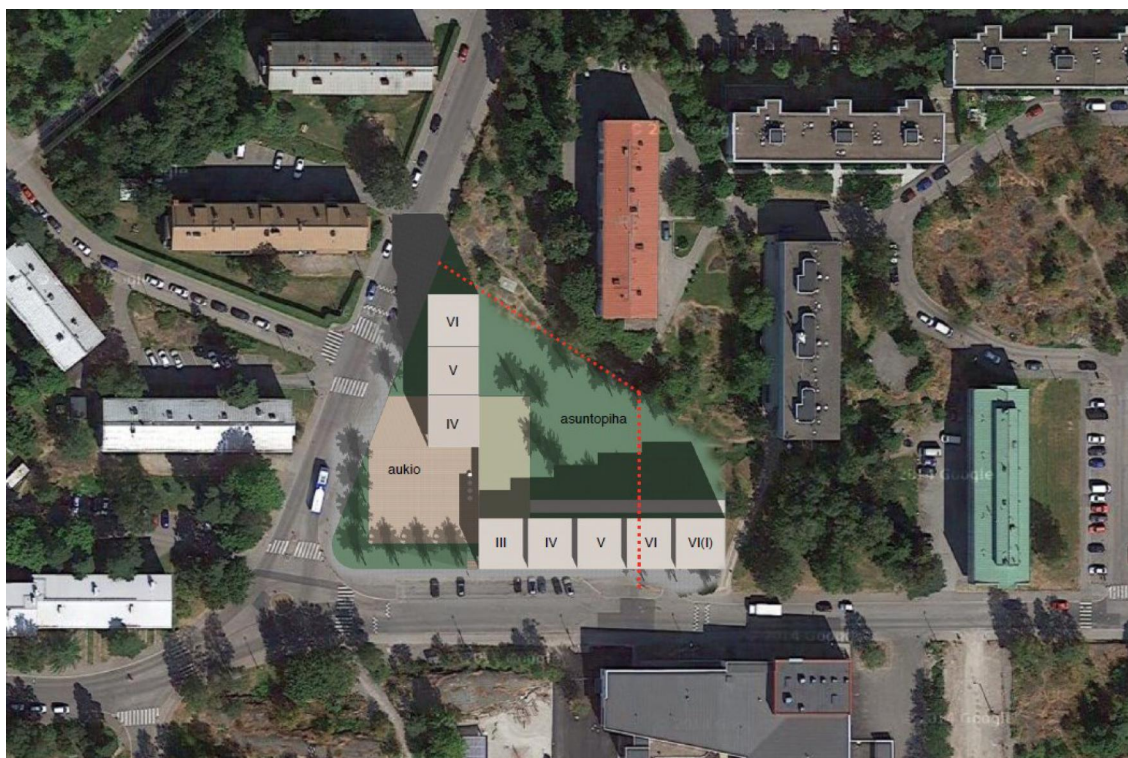
tuksensa tontin kehittämiseksi ei ole kaikkien mieleen. Syyskuun tilaisuudessa asukkaat pantiin ideoimaan täysin aiheen vierestä sitä, mitä palveluita alueella toivotaan. Marraskuun tilaisuudessa ei annettu keskustella. Muistiot tilaisuuksista ja verkkokeskustelusta ovat olleet pelkästään kvalitatiivisia, 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 kellotapulien 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. Korkomaaailma noudattaisi koulurakennuksen vaalean siiven korkoa sekä rakennuksia osoitteissa Svinhufvudintie 2, 4 ja 6. Ostoskeskuksen edustajat eivät olleet enää paikalla ottamassa tähän kantaa.



Yhteenveto 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 tivistyi 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 luotaantähtävä, 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-m² ja liiketilaa 1000-2000 k-m². Autot olisivat asuntopihan alla.

Suunnitelmasta keskusteltiin. Kaupunginmuseon kanta on, että kerroksellisuutta tulisi jättää sekä säilyttämällä osa paviljongeista että atriumpihaa. Osallisten ja viranomaisien 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.





Tiina Antila-Lehtonen

9.11.2015

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 ratkaisuuksiin, 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 vaihtoehtojain 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 näkyy 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. Esi-merkiksi 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 miljö säilyy jälkipolville
- viihtyisyys säilyy
- palveluille riittävästi kerrosalaa, esimerkiksi kaupungin nuoriso- ja harrastustoinnille
- 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

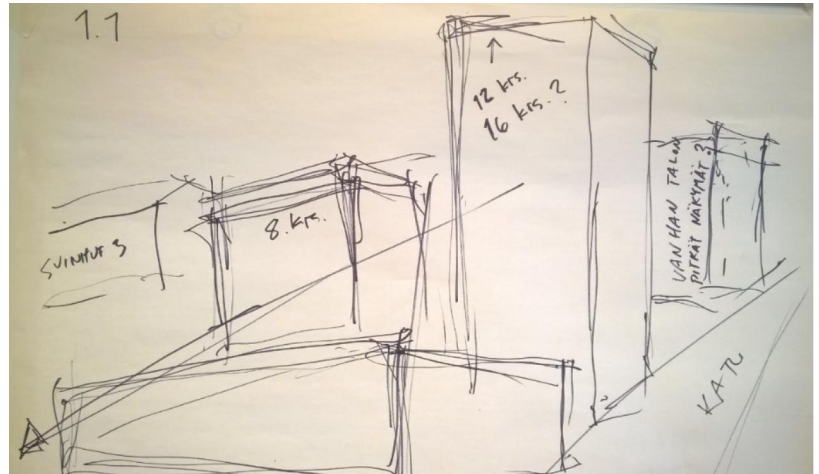
- saada ostari kuntoon
- Fiksusti toteutettuna yhdistää hyvin vanhan uuteen
- hyvä kompromissi ja arkkitehtuuri
- tärkeämpää on sovittaa uusi rakennus Kulosaaren arkkitehtuuriin kuin ostarin arkkitehtuuriin esim. materiaali tiili / valkotiili / tumma?, harjakatto, tasajakoiset ikkunat?
- alueen ydin 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?
-



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

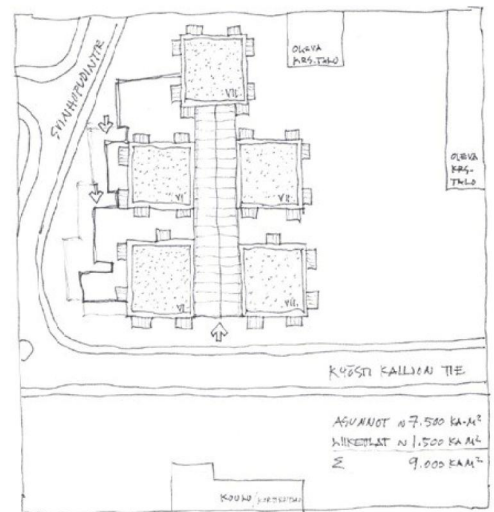


Kulosaarelaiset ry:n vaihtoehto B - korjattu Svinhufvudintien puoleinen julkisivu ja uusia matalampia asuinrakennuksia

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



KULOSAAREN OSTOSKESKUS PERIAATELUONNOS/ Heikki Kukkonen ARK. SAFA

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 - säilyykö ostari todellisuudessa?

**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
- saada 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 lastenrattailla 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

Yhteenveto 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 vajaat puolet, kun valtaosa osittaista uudisrakentamista 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 liikeympäristöä kannatettiin niin ikään - saataisiin uusia asukkaita ja ostovoimaa

Oma kannattajakuntansa muodostui myös vaihtoehdon C taakse. Uudisrakentamisen etuna 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 torniratkaisuihin 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 Kulosaaressa 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

Kulosaaressa 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.