



03.10.2017

Asia/4

§ 129

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Kulo- saaren ostoskeskuksen (Svinhufvudintie 1) tarkistetun asemakaa- vaehdotuksen nro 12452 hyväksymiseksi (sisältää liikennesuunni- telman)

HEL 2015-008157 T 10 03 03

Hankennumero 0785_18, 0924_16

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 25.4.2017 päivätyn ja 3.10.2017 muutetun asemakaavan muuto-
sehdotuksen nro 12452 hyväksymistä. Asemakaavan muutos kos-
kee 42. kaupunginosan (Kulosaari) korttelin 24048 tonttia 1 sekä
katu- ja puistoaluetta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausun-
toihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat
luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laituril-
la, Narinkka 2, sekä Internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi.

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan
MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavas-
ta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Laura Hietakorpi. Asiantuntija
poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Laura Hietakorpi, arkkitehti, puhelin: 310 37047
laura.hietakorpi(a)hel.fi
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus

Tilinro

Alv.nro



Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12452 kartta, päivätty 25.4.2017, muutettu 3.10.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12452 selostus, päivätty 25.4.2017, täydennetty 3.10.2017, päivitetty Kylk:n 3.10.2017 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 31.1.2017
- 6 Liikennesuunnitelma nro 6754/3.10.2017
- 7 Viitesuunnitelma 31.1.2017
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 25.4.2017, täydennetty 3.10.2017, yhteenveto verkkokeskustelusta 26.11.2015 ja asukastilaisuuksien (2.11.2015, 8.11.2016) muistiot
- 10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 9

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutosehdotus koskee Svinhufvudintie 1:n tonttia sekä puisto- ja katualuetta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Kulosaaren ostoskeskuksen purkaminen ja korvaaminen katutasoisen liiketiloilla sekä niiden päälle sijoittuvilla kolmella 5–7 -kerroksisella asuinkerrostalolla.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir. nro 6754), jonka mukaan ostoskeskuksen edustan pysäköintipaikat muute-



taan suuntaispysäköinniksi, koululle tulee saattopaikka ja suojateitä korotetaan.

Tavoitteena on vahvistaa ja säilyttää kaupunginosan tärkeimmät kaupalliset palvelut ja rakentaa samalla asuntoja erinomaisten liikenneyhteyksien ääreen lähelle metroasemaa. Uusi rakentaminen tulee sopeuttaa Kulosaaren kaupunkikuvaan. Kaavan toteuttaminen tiivistää kaupunginosan toiminnallista keskusta ja lisää korttelissa säilyvien palvelujen kysyntää.

Uutta asuntokerrosalaa on 7 100 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 170. Kaavassa on liiketilaa jatkossa 1 030 k-m². Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi arvioitu ostoskeskus häviää ja sen tilalle rakennetaan uusia liiketiloja sekä nykytilannetta selvästi korkeampia rakennuksia. Liiketilojen määrä vähenee, mutta uusia asuntoja tulee tilalle. Kyösti Kallion tien risteykseen tulee julkinen oleskeluaukio. Lähinaapureiden näkymät muuttuvat.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Kaupunkisuunnittelulautakunnalle esiteltiin kesäkuussa 2016 asema-kaavan periaate, jossa osa ostoskeskuksesta olisi peruskorjattu ja suojeltu ja osa purettu ja tilalle rakennettu asuinkerrostaloja. Lautakunta palautti asian uudelleen valmisteltavaksi niin, että koko ostoskeskuksen voi purkaa ja rakennusmassa suunnitellaan alueelle hieman tuolloin suunniteltuja vaihtoehtoja matalampana. Samalla tuli selvittää mahdollisuudet käyttää rakentamiseen tontin vieressä olevaa aluetta väestösuojan läheisyydessä. Suunnitelmaa on muutettu päätöksen mukaisesti ja tontin vieressä olevalle alueelle on tullut vireille asemakaavamuutos asuinrakennuksen rakentamiseksi 6.2.2017.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla on nykyään Kulosaaren ostoskeskus. Se rajautuu länsipuolella Svinhufvudintiehen, eteläpuolella Kyösti Kallion tiehen sekä itä- ja pohjoispuolella puistoon. Se sijaitsee noin 300 metriä metroaseman eteläpuolella ja välittömästi Kulosaaren korttelitalon ja ala-asteen pohjoispuolella.



Nykyinen ostoskeskus koostuu 1–2 -kerroksisista paviljonkimaisista liiketiloista sisäpihan ympärillä. Liiketiloista oli käytössä noin 70 % ennen R-kioskin lopettamista tammikuussa 2017. Ostoskeskuksen omistaja Kulosaaren Ostoskeskus Oy on ilmoittanut, että tilojen ylläpito on liian kallista suhteessa niistä saatavaan tuottoon. Helsingin kaupunginmuuseon inventoinnissa Kulosaaren ostoskeskus on arvotettu kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaimpaan 1-luokkaan.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1959 – 1961. Niissä alue on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi sekä puisto- ja kaualueeksi. Liikerakennusten tontilla suurin sallittu kerrosluku on II ja tonttitehokkuusluku on $e=0,5$.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hake-
muksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kyösti Kallion tien ja Svinhufvudintien liikennesuunnitelman mukaisten liikennejärjestelyiden muutoksista aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa arviolta 300 000 euroa.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa uudistamalla kaupunkikuvaa ja nykyaikaistamalla liiketilat.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 19.5. – 19.6.2017

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 25.4.2017 ja lautakunta päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaavasta aiheutuviin vaikutuksiin lähiympäristölle, uuden rakentamisen korkeuteen, uuden yleiskaavan tulkintaan ja suunnitelma-aineiston oikeellisuuteen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat nykyisen ostoskeskuksen kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin, varhaiskasvatukseen ja koulujen tilojen riittävyteen Kulosaaresa, koulun ja päiväkodin liikenteen turvallisuuteen sekä maankäyttösopimukseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
- Kaupunginmuseo



- Pelastuslautakunta
- Helen Sähköverkko Oy
- Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
- Varhaiskasvatusvirasto (jatkossa sosiaali- ja terveystoimi)
- Ympäristöpalvelut, ympäristönsuojeluyksikkö.

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei niillä ole lausuttavaa: Helen Oy, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu (rakennusvirasto), rakennusvalvontavirasto, Helsingin kaupungin liikenne -liikelaitos (HKL).

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Laura Hietakorpi, arkkitehti, puhelin: 310 37047
laura.hietakorpi(a)hel.fi
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12452 kartta, päivätty 25.4.2017, muutettu 3.10.2017



- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12452 selostus, päivätty 25.4.2017, täydennetty 3.10.2017
5 Havainnekuva, 31.1.2017
6 Liikennesuunnitelma nro 6754/3.10.2017
7 Viitesuunnitelma 31.1.2017
8 Tehdyt muutokset
9 Vuorovaikutusraportti 25.4.2017, täydennetty 3.10.2017, yhteenveto verkkokeskustelusta 26.11.2015 ja asukastilaisuuksien (2.11.2015, 8.11.2016) muistiot
10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hyttinen, Villeneuve, Lindén

Päätöshistoria

Pelastuslautakunta 29.08.2017 § 7

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 22.08.2017 § 11

Kaupunginmuseo 5.6.2017

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 11.10.2016

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 4.11.2015

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.04.2017 § 203



03.10.2017

Asia/4

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.06.2016 § 238

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.06.2016 § 222

Kaupunkisuunnittelulautakunta 07.06.2016 § 210

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 11.11.2016

Rakennusvirasto 2.11.2016

Rakennusvirasto 12.11.2015

Kiinteistövirasto Tilakeskus Investoinnit 16.11.2015