



30.1.2026

Kaupunginmuseon lausunto Kulosaaren ostoskeskuksen asemakaavan muutoksen luonnoksesta

HEL 2020-011535 T 10 03 03

Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu on pyytänyt kaupunginmuseolta lausuntoa koskien Kulosaaren ostoskeskuksen tonttia. Kaupunginmuseo lausuu hankkeesta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

Alue sijaitsee keskeisesti Kulosaarella, Svinhufvudintien ja Kyösti Kallion tien kulmassa, noin 300 metrin etäisyydellä Kulosaaren metroasemasta. Kaava-alueeseen kuuluu ostoskeskustontin lisäksi viereiset katualueet sekä Kyösti Kallion puisto.

Laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen. Helsingin yleiskaava 2016 (tullut voimaan 5.12.2018): Alue on asuntovaltaista aluetta A3. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata. Alue rajautuu Asuntovaltainen alue A2:een ja Kantakaupunki C2:een. Nyt

Alueella voimassa olevat asemakaavat: 4868 (17.01.1961), 4450 (17.01.1959), 12544 (03.11.2021). Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (AL), puistoksi (VP) ja katualueeksi. Ostoskeskustontin rakennusoikeus on 2437 k-m² (tehokkuusluku e=0,5) ja kerrosluku on II. Tontin eteläreuna on merkitty yleiselle jalankululle varatuksi korttelinosaksi.

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009, Kulosaaren huvilakaupunki) läheisyyteen.

Kulttuurihistoriallisesti ja arkkitehtonisesti arvokas ostoskeskus:

Vuonna 1960 valmistunut ostoskeskus on professori Olli Kivisen vuoden 1959 suunnitelman mukaisesti rakentuneen Kulosaaren kerrostaloalueen keskus. Helsingin kaupunginmuseon ostoskeskusinventoinnissa, Ostari -lähiön sydän (2004), arkkitehti Erkki Karvisen suunnittelema ja vuonna 1960 valmistunut Kulosaaren ostoskeskus on arvotettu kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaimpaan 1-luokkaan: arkkitehtuuriltaan erittäin harkittuja ja viimeisteltyjä, hyvin säilyneitä ja ympäristöarvoiltaan erittäin merkittäviä ostoskeskuksia. Kaupunginmuseon inventointia täydentävässä asemakaavoituksen laatimassa raportissa Helsingin ostoskeskukset, tilannekatsaus 12/2021 ostoskeskus on arvioitu seuraavasti: arkkitehtonisesti, asemakaavallisesti



30.1.2026

ja kulttuurihistoriallisesti arvokas. Teknistaloudelliset edellytykset eivät edistä säilyttämistä.

Ostoskeskuksesta laaditun rakennushistoriaselvityksen (Saatsi 2023) mukaan rakennus on historiallisesti tyypillinen alueelleen sekä edustava esimerkki 1960-luvun alun kerrostalolähiöön rakennetusta ostoskeskuksesta sekä sodanjälkeisen modernismin arkkitehtuurista. Rakennuksella on alkuperäisyysarvoa, suuria muutostöitä ei ole toteutettu. Rakennuksella on myös historiallista todistusvoimaisuutta – rakennus yhdessä ympäröivän lähiörakentamisen kanssa kertoo aikakautensa rakentamistavasta sekä arkkitehtuuri-ihanteista selväpiirteisesti.

Kaavaratkaisu:

Kaavaluonnoksessa ostoskeskusrakennusta ei ole merkitty suojelluksi, mikä mahdollistaa rakennuksen purkamisen. Vaikka rakennuksella on todettuja suojeluarvoja, ostoskeskusyhtiön mukaan sen säilyttäminen ja kunnostaminen ei ole taloudellisesti eikä liiketoiminnan kannalta mahdollinen vaihtoehto. Toiminnan jatkuminen nykyisissä tiloissa edellyttäisi tehtyjen selvitysten perusteella laajaa peruskorjausta, jonka kustannusten on arvioitu nousevan korkeiksi ja nostavan siten merkittävästi myös vuokria. Arviolausunnon mukaan ostoskeskuksen markkina-arvo, joka on jo valmiiksi ollut alhainen, ei peruskorjauksesta huolimatta välttämättä nousisi, sillä nykyiselle määrälle liiketiloja ei tehdyn kaupallisen selvityksen perusteella ole kysyntää. Kulosaaren ympäristöön on rakennettu suuri määrä uutta modernia liiketilaa (mm. Kalasatamaan kauppakeskus Redi ja Herttoniemeen kauppakeskus Hertsi), mikä on vähentänyt ostoskeskuksen asiakasvirtaa ja houkuttelevuutta asiointipaikkana. Tämän katsotaan vaikeuttavan merkittävästi korjaushankkeen rahoituksen saamista. Lisäksi yhtiö katsoo, että peruskorjattuihin ja kunnostettuihin säilyvien tilojen toiminnallisuus, esteettömyys ja näkyvyys eivät vastaisi nykyliiketoimille asetettuja laadullisia vaatimuksia.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset:

Kaavaratkaisun toteuttamisen myötä nykyinen ostoskeskus puretaan ja alue muuttuu nykyistä rakennetummaksi. Uudet kerrostalot vaikuttavat naapuritalojen näkymiin jonkin verran. Rakennettavat uudet liiketilat mahdollistavat kaupallisten lähipalveluiden säilymisen alueella jatkosakin. Vaikka liiketilojen määrä tontilla vähenee noin puoleen nykyisestä, täyttävät uudet tilat mitoitukseltaan, tekniseltä laadultaan ja saavutettavuudeltaan liiketoimille asetetut nykyvaatimukset vanhaa ostoskeskusta paremmin.

Merkittävien vaikutusten selvittämiseksi kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty useita selvityksiä. Ostoskeskuksesta tehdyt ra-



30.1.2026

kennushistoria- ja korjattavuusselvitykset ovat lisänneet tietoa alueen rakentumisesta, rakennuksen historiasta ja arkkitehtuurista sekä sen kunnosta ja korjattavuudesta. Kaupallisen selvityksen ja kyselytutkimuksen avulla on arvioitu liiketilojen tarvetta ja kysyntää alueella. Lisäksi on selvitetty rakennuksen ja tontin arvoa sekä taloudellisia mahdollisuuksia rakennuksen säilyttämiseen. Selvitysten perusteella ostoskeskusrakennuksen korjaaminen terveelliseksi ja turvalliseksi edellyttäisi laajaa korjausta ja rakennusosien uusimista. Rakennuksen arkkitehtuuri olisi mahdollista pääosin säilyttää, vaikka se edellyttäisi laaja-alaista alkuperäisten rakennusmateriaalien korvaamista uusilla. Rakennuksen autenttisuus- ja alkuperäisyysarvot heikkenisivät, mutta rakennuksen ympäristölliset arvot ja sen arkkitehtuurin keskeiset ominaispiirteet olisi mahdollista ylläpitää. Kaupallisen selvityksen ja kyselytutkimuksen mukaan nykyiselle määrälle toiminnallisesti vanhentunutta liiketilaa ei kuitenkaan ole Kulosaareissa kysyntää. Sen sijaan alueella olisi tarvetta muuntojoustaville ja esteettömille liiketiloille, kuitenkin selvästi nykyistä vähäisemmälle liiketilamäärälle. Myöskään arviot rakennuksen kunnostamisen taloudellisista mahdollisuuksista eivät tue sen säilyttämistä. Ostoskeskuksen markkina-arvo, joka jo valmiiksi on ollut alhainen, ei peruskorjauksesta huolimatta välttämättä nousisi rajallisen kysynnän takia. Tämän katsotaan vaikeuttavan korjaushankkeen rahoituksen saamista merkittävästi.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön:

Kaava-alue on nykyisin kaupunkirakenteeltaan väljästi rakennettua ja uudisrakennukset muuttavat tontin ympäristöä tiiviimmin rakennetuksi. Uusi rakentaminen sovitetaan nykyiseen kaupunkirakenteeseen ja se muodostaa Kulosaaren 1960-luvun kerrostaloalueelle uuden ja näkyvän ajallisen kerrostuman. Rakennettavat uudet liiketilat mahdollistavat tontin aseman Kulosaaren kaupallisena keskuksena jatkossakin.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan:

Ostoskeskuksen tontille suunniteltu rakentaminen muuttaa lähimaisemaa tontin ympäristössä. Uusi rakentaminen ei kuitenkaan merkittäväällä tavalla poikkea alueen nykyisen rakennuskannan mittakaavasta. Kaava-alueelle ei ole merkitty arvokkaita luontokohteita tai uhanalaisia luontokohteita. Kaava edellyttää lintuturvallisuuden huomioimista ikkunoita tai muita lasipintoja suunniteltaessa.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön:

Kaavan toteuttamisen myötä alueen kaupunkikuva muuttuu toisaalta rakennetummaksi, mutta myös vehreämmäksi tontille ja katualueelle osoitetun viherrakentamisen myötä. Tontin kaupallinen luonne säilyy uudisrakennusten katutasoon rakennettavien liiketilojen myötä. Nykyi-



30.1.2026

sen ostoskeskusrakennuksen purkaminen johtaa rakennukseen liittyvien kulttuurihistoriallisten arvojen menettämiseen ja alueen historiallisten kerrostumien vähenemiseen.

Ostoskeskuksen säilyttäviä vaihtoehtoja on tutkittu:

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tarkasteltu vaihtoehtoa, jossa ostoskeskusrakennus säilyisi osittain ja purettavien osien tilalle rakennettaisiin asuntoja. Tarkastelun lähtökohtana oli säilyttää pääosa Svinhufvudintien puoleisista 2 kerroksisista paviljonkirakennuksista sekä niihin liittyvät portaikot ja sisäpihatila. Purettavien paviljonkien tilalle tontin itä ja pohjoisosaan tutkittiin kahta asuinkerrostaloa. Koska päivittäistavara-kaupan vaatimia tiloja ei ole mahdollista sijoittaa säilytettäviin paviljonkeihin, ne osoitettiin tulevan asuinrakennuksen kivijalkaan, nykyisen Alepan paikalle. Asukkaiden autopaikat sijoitettiin osittain sisäpihan alle ja osittain uudisrakennuksen alle. Ostoskeskusyhtiö ei nähty osittain säilyttävää ratkaisua toteuttamiskelpoisena vaihtoehtona. Tarkastelu osoitti, että vaikka osa säilytettävistä ja kunnostettavista tiloista oli osoitettavissa asuinrakennusten aputiloiksi, muodostuisi osittain säilyttävässä ratkaisussa liiketilojen yhteenlaskettu määrä (säilyvät tilat sekä uudisrakennuksen päivittäistavara-kaupan tilat) huomattavasti suuremmaksi kuin tehtyjen selvitysten mukaan alueella olisi kysyntää. Myöskään säilytettävien tilojen toiminnallisuus, esteettömyys ja näkyvyys ei yhtiön mukaan vastaisi nykyliiketoiltoille asetettuja vaatimuksia

Kaupunginmuseon kannanotto:

Kulosaaren ostoskeskus Oy hakee omistamalleen tontille asemakaavamuutosta, joka mahdollistaa asuntojen ja liiketilojen rakentamisen tontille ostoskeskusrakennus purkamalla. Yhtiö on teettänyt useita selvityksiä kaavan laadinnan pohjaksi.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuntorakentaminen, 1960-luvun kerrostalo-ympäristöön sovittaen, ja keskeisten kaupallisten palvelujen säilyminen nykyisellä paikalla Kulosaarella jatkossakin. Tontille osoitetaan julkista ulkotilaa liiketilojen yhteyteen ja asukkaiden autopaikat sijoitetaan pihakannen alle rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Kaupunginmuseo on asemakaavamuutosten aiemmissa vaiheissa tuonut esiin Kulosaaren ostoskeskuksen arkkitehtonisia, kulttuurihistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja. Rakennuksen rakennushistoriaa, korjattavuutta ja kaupallisia edellytyksiä on selvitetty. Niiden perusteella on päädytty kaavaratkaisuun, jossa mahdollistettaisiin ostoskeskusrakennuksen poistuminen ja uudisrakentaminen. Korjattavuus selvityksen perusteella (Saatsi Arkkitehdit 2023) rakennuksen saattaminen terveelliseksi, turvalliseksi ja energiataloudeltaan paremmaksi edellyttäisi erit-



30.1.2026

täin laajaa korjaustyötä. Lisäksi selvityksen yhteenvedossa todetaan: ”Rakennusosien uusiminen heikentäisi rakennuksen alkuperäisyysarvoa, mutta laaja rekonstruktion osuus olisi perusteltavissa rakennuksen alkuperäisen arkkitehtuurin erityispiirteiden säilymisen kannalta. Rakennuksen rungossa on myös hyödynnettävissä olevia osia, ja kohteen arkkitehtonisten erityispiirteiden säilymisen kannalta oleelliset ratkaisut ja materiaalit ovat sellaisia, että ne olisi mahdollista säilyttää tai rakentaa uudelleen. Riskirakenteita sisältävät sokkeli-, alapohja- ja ulkoseinä-rakenteet olisi mahdollista korvata osittain alkuperäistä rakenneratkaisua paremmalla ja vikasietoisemmalla rakenteella ilman, että arkkitehtoniset erityispiirteet heikentyisivät.” Ostoskeskus osakeyhtiö ei näe realistiseksi vaihtoehdoksi rakennuksen korjausta.

Asemakaavan luonnoksessa uudisrakennusten korkeus on määrätty neljästä viiteen kerrokseen. Kaupunkikuvaa ja rakentamista koskevissa määräyksissä määrätään: Svinhufvudintien puoleisen rakennuksen tulee polveilla kadun suuntaisesti purettua ostoskeskusrakennusta muokailleen. Rakennusten julkisivujen on oltava vaaleita, paikalla muurattuja tai rapattuja. Pihosta ja ulkoalueista määrätään mm., että tontin piha on suunniteltava viihtyisiksi oleskelu- ja leikkialueiksi ja jäseneltävä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla. Uudisrakennusten keskelle muodostuva aukio Kyösti Kallion tien puolella luo mahdollisuuden elävään kaupunkikuvaan. Siitä määrätään luonnoksessa seuraavasti: Aukiomainen alueen osa. Alueelle tulee varata tilaa liiketilojen ulkotiloille, terasseille, oleskelulle ja istutuksille. Alueella tulee olla korkealaatuiset materiaalit ja sen tulee liittyä materiaaleiltaan saumattomasti ympäristöön.

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan ostoskeskuksen säilymistä ja suojelumahdollisuuksia on selvitetty useiden asiantuntijoiden toimesta. Rakennuksen suojelutavoitteiden toteutumiseksi ei selvitysten pohjalta ole edellytyksiä, mitä kaupunginmuseo pitää valitettavana. Asemakaavan muutos mahdollistaa ostoskeskusrakennuksen purkamisen ja uudisrakentamisen. Jos näin päätetään, erityisen tärkeää on, että uudisrakentamisen suunnittelua ohjataan kaavamuutoksella siten, että uusi rakentaminen sopeutuu ja sovittautuu parhaalla mahdollisella tavalla ympäristöön. K2S:n laatiman viitesuunnitelman mukaisessa ratkaisussa on paikan merkitys ja ympäristön mittakaava otettu hyvin huomioon. Viitesuunnitelmassa julkisivurytmitys säilyttää muistuman ostoskeskuksen arkkitehtuurista. Aukio Kyösti Kallion tien puolella on kaupunkitila, jonka tulee mahdollistaa kaupunkilaisten oleskelua ja pienimuotoista kansalaistoimintaa.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutoslouonnoksesta.

**Helsingin kaupunki**

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
Kulttuuripalvelukokonaisuus
Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö
Kulttuuriympäristöpäällikkö

Lausunto

6 (6)

30.1.2026

Lisätiedot

Sari Saresto, kulttuuriympäristöpäällikkö, puhelin: 09 310 36483
sari.saresto(a)hel.fi

Sari Saresto
kulttuuriympäristöpäällikkö

Postiosoite

PL 17401
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kulttuurijavapaa-aika@hel.fi

Käyntiosoite

Aleksanterinkatu 16
Helsinki 17

Puhelin

+358 9 310 1060

Y-tunnus

0201256-6