



## KOSKELAN SAIRAALAN JA PESULOIDEN ALUE

26. kaupunginosa Koskela, 25. kaupunginosa Käpylä

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS  
12389





ASEMAKAAVAN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12389  
PÄIVÄTTY 8.3.2016

## Asemakaava koskee:

Helsingin kaupungin  
26. kaupunginosan (Koskela)  
kortteleita 26961–26972, osaa korttelia 26979 ja katualuetta

## Asemakaavan muutos koskee:

26. kaupunginosan (Koskela)  
korttelin 26979 tontteja 8 ja 9 sekä katualuetta  
(muodostuu uusi kortteli 26960) ja  
25. kaupunginosan (Käpylä)  
korttelin 25881 tonttia 3

## Kaavan nimi:

Koskelan sairaalan ja pesuloiden alue

## Laatija:

Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 15.5.2013

Kaupunkisuunnittelulautakunta: 8.3.2016

Nähtävilläolo (MRL 65 §): 8.4.-9.5.2016

Kaupunkisuunnittelulautakunta: muutettu 25.10.2016

Kaupunginhallitus: muutettu 7.12.2016

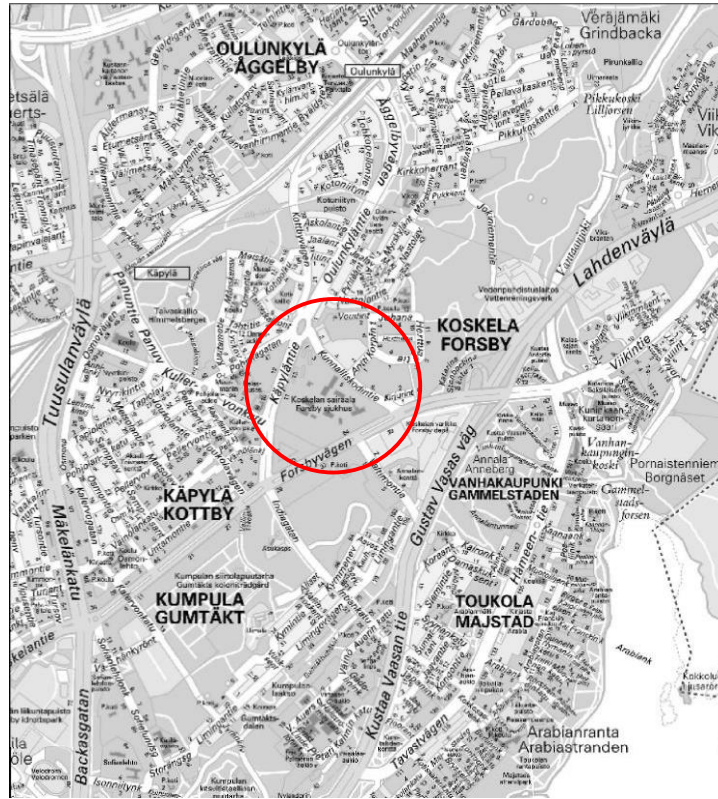
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto

Voimaantulo:

## Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Koskelan eteläreunalla ja siihen kuuluu asemakaavoittamaton sairaala-alue osoitteessa Käpyläntie 11, yksityisen ja kaupungin pesuloiden tontit 26979/ 4 ja 9 osoitteissa Kunnalliskodintie 2 ja 4, autopaikkatontti 25881/3 ja ympäröiviä katualueita.





## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto**Maankäyttö:** arkkitehti Paula Kinnunen, projektipäällikkö Antti Varkemaa, arkkitehti Tommi Suvanto**Liikenne:** Jaakko Heinonen, liikenneinsinööri**Teknistaloudelliset asiat:** diplomi-insinööri Suvi Hokkanen, insinööri Jarkko Nyman, diplomi-insinööri Kaarina Laakso, diplomi-insinööri Mikko Juvonen**Julkiset ulkotilat, maisema:** Maija Lounamaa, maisema-arkkitehti**Rakennussuojelu:** Riitta Salastie, TT, arkkitehti**Vuorovaikutus:** Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija Marja Lintula, tiedottaja**Kaavapiirtäminen:** Matti Päivänsalo, suunnitteluavustajaRakennusvalvontavirasto

Paula Roine ja Ulla Vahtera, arkkitehdit

Rakennusvirasto

Petri Arponen, aluesuunnittelija

Anni Tirri, suunnitteluinsinööri

Kaupunginkanslia, talous- ja suunnitteluosasto

Ilkka Korpi, projekti-insinööri

Kaupunginmuseo

Anne Salminen, Johanna Björklund, tutkijat

Kiinteistövirasto

Pekka Saarinen, toimistopäällikkö

Jarmo Raveala, hankesuunnittelupäällikkö

Pekka Holopainen, apulaisosastopäällikkö

Helsingin ympäristökeskus

Eeva Pitkänen ja Anu Haahla, ympäristötarkastajat



Muut viranomaistahot

Helen Sähköverkko Oy

Risto Seppänen, yleissuunnitteluinsinööri

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY

Tarmo Hyvärinen, alueinsinööri

Tero Salo

Helsingin kaupungin liikennelaitos HKL

Jaakko Laurila, projekti-insinööri

Kaupunkisuunnitteluviraston konsultit

Destia Oy: insinööri Taina Mattila, Infrasuunnittelu, Liikenne ja ympäristö

Maisema-arkkitehtitoimisto Byman Ruokonen: maisema-arkkitehti

Eeva Byman, ympäristöhistoria

Kiinteistöviraston tilakeskuksen konsultti

Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy: arkkitehti Mona

Schalin, rakennushistoria



## SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	7
ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	8
Tavoitteet .....	8
Mitoitus.....	9
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	9
Liikenne.....	14
Palvelut .....	16
Esteettömyys.....	17
Luonnonympäristö.....	17
Ekologinen kestävyys.....	17
Suojelukohteet .....	18
Yhdyskuntatekninen huolto .....	19
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	20
Ympäristöhäiriöt .....	22
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka .....	23
Nimistö .....	24
Vaikutukset.....	24
TOTEUTUS.....	29
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	29
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET .....	31



## LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
  - Sijaintikartta
  - Ilmakuva
  - Asemakaavakartta (A4/A3-koossa)
  - Havainnekuva
  - Ilmakuvasovitus
  - Kuvaliite suojelukohteista
  - Ote Yleiskaava 2002:sta
  - Ote Helsingin uudesta yleiskaavaehdotuksesta (Kslk 10.11.2015)
  - Ote voimassa olevista asemakaavoista
  - Meluselvitys, Destia Oy, 2015
  - Ympäristö-, tekniikka- ja taloussuunnitelmat ja muut selvitykset:  
Energiahuolto ja tietoliikenne  
Maaperä  
Vesihuolto
  - Liikennesuunnitelma
  - Pelastuskaavio

## LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
- Helsingin kaupunki, Kiinteistövirasto, Koskelan pesula, kunnalliskodintie 4, Ympäristötekniinen tutkimus, D2212, Finnish Consulting Group, 7.4.2009
- Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, Koskelan pesulan purkutyön yhteydessä otetut maanäytteet T1-T6, Pistekartta, analyysiraportti ja yhteenvetotaulukko, FCG Suunnittelu ja tekniikka, 9.11.2012
- Koskelan sairaalan rakennushistorian selvitys, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, 2015
- Koskelan sairaalan ympäristöhistoriallinen selvitys, Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy, 2015
- Koskelan sairaala asunnoiksi. Selvitys suojeltavien sairaalarakennusten soveltavuudesta asuinrakennuksiksi, KSV/A/KSA 2016
- Helsingin kaupunki, ympäristökeskus, Maaperätarkastus Koskelan Kunnalliskodintie 2 tontilla, tarkastuskertomus, 21.3.2016
- Delete Finland Oy, Pilaantuneen maan kunnostuksen toimenpideraaportti, Insinööritoimisto Gradientti, 13.4.2016





## TIIVISTELMÄ

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Koskelan sairaalan ja pesuloiden aluetta, joka sijaitsee Koskelan kaupunginosan lounaiskulmassa Käpylän ja Toukolan rajalla.

Kaavaratkaisu mahdollistaa tavoitteiden mukaisesti sairaala-alueen kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaiden rakennusten suojelemisen ja muuttamisen asuinkäyttöön sekä alueen täydennysrakentamisen. Tehokkaiden kortteleiden sijoittaminen tiiviisti alueen reunoille säilyttää puistoalueet laajasti yhtenäisinä ja osana alueelle ominaista identiteettiä. Tiivis rakentaminen suojaa pihvoja ja puistoaluetta liikenteen melulta.

Kaavan mukaan on mahdollista sijoittaa alueelle vanhusten monipuolisen palvelukeskuksen uudisrakennus, pysyvät päiväkotipalvelut sekä päivittäistavarakauppa. Kaava luo lisäksi mahdollisuuksia uusien palveluiden ja kivijalkaliiketilän syntymiselle sekä virkistysmahdollisuuksien säilyttämiselle. Kulkuyhteyksiä on mahdollista rakentaa ja kehittää alueella niin, että jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet paranevat. Vararaidetyhteys turvaa raitioliikenteen toimintaedellytyksiä ongelmatilanteissa.

Kaava-alueelle on suunniteltu asuntoja noin 3000 uudelle asukkaalle, joista noin 250 asukasta sijoittuisi monipuoliseen palvelukeskukseen muistisairaiden ryhmäkoteihin.

Suunnitellun uuden asuinrakentamisen (AK), asuin- ja liikerakentamisen (AL) sekä asumiseen muutettavan kerrosalan (AK/s) määrä suunnittelualueella on 107 847 k-m<sup>2</sup>, josta 14 377 k-m<sup>2</sup> tulee käyttötarkoitusten muutoksista. Lisäksi olemassa olevaa asuinkerrosalaa on 8 595 k-m<sup>2</sup> ja sosiaali- ja terveystoimen tarpeisiin on osoitettu erityisasumisen ja siihen liittyvien palveluiden (AKS) kerrosalaa 20 000 k-m<sup>2</sup> monipuolista palvelukeskusta varten.

Asuinkerrosalan lisäksi yhteensä 830 k-m<sup>2</sup> on osoitettu maantasokerroksissa liiketiloihin (AK) ja 1 800 k-m<sup>2</sup> päivittäistavarakaupan tiloiksi (AL/m).

Olemassa oleviin rakennuksiin on osoitettu 670 k-m<sup>2</sup> asukkaiden yhteistilaa ja 4 700 k-m<sup>2</sup> lähipalveluille (PL), lähinnä päiväkotipalvelujen tuottamiseen 200–300 lapselle.

Yhteensä kerrosalaa kaava-alueella on 143 772 k-m<sup>2</sup>. Aluetehokkuus on 1.0 ja alueen korttelitehokkuus on keskimäärin 1,73 (vaihteluväli 0,35–3,36).



Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista, koska sen avulla voidaan toteuttaa asuntotuotantotavoitetta, tarjota kohtuuhintaisia asuntotontteja ja luoda puiston avulla edellytyksiä hyvälle kaupunkielämälle ja erilaisten ihmisten kohtaamiselle. Kaavaratkaisun avulla on myös mahdollista tasapainottaa Koskelan alueen vuokratalovaltaisuutta.

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot ja 3 muistutusta. Muistutukset kohdistuivat puistoalueille rakentamiseen, ikääntyvien palveluasumisen rakennusten julkisivujen ja rakenteen määrittämiseen pääosin puiseksi, asuntotuotantotyyppisiin tarpeiden mukaisesti, alueen sisäisen autoliikenteen välttämiseen, julkisen liikenteen lisäämiseen ja sopivien kohtuuhintaisien asuntojen rakentamiseen vanhuksille Koskelan sairaalan alueelle palveluasumisen lisäksi. Kaavaehdotukseen tehtiin tarkistuksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

## ASEMAKAAVAN KUVAUS

### Tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa alue pääosin asuinalueeksi siten, että alueelle sijoitetaan uusia asuinkerrostaloja ja tarvittavia palveluja sekä nk. kivijalkaliiketilaa. Sairaala-alueen kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaat rakennukset on tavoitteena säilyttää muuttamalla ne pääosin asuinkäyttöön.

Asumisen lisäksi alueelle on tarve sijoittaa vanhusten monipuolinen palvelukeskus, päiväkotipalveluita ja päivittäistavarakauppa.

Olemassa olevien yhtenäisempien puistomaisten alueiden säilyttäminen ja hyvien kulkuyhteyksien luominen alueelle ja sen läpi ovat olleet keskeisinä tavoitteina aluetta suunniteltaessa.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista, koska sen avulla voidaan toteuttaa asuntotuotantotavoitetta, tarjota kohtuuhintaisia asuntotontteja ja luoda puiston avulla edellytyksiä hyvälle kaupunkielämälle ja erilaisten ihmisten kohtaamiselle. Tavoitteena on tasapainottaa Koskelan alueen vuokratalovaltaisuutta ja vastata perheasuntotarpeeseen alueella.



## Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 144 735 m<sup>2</sup>.

Suunnitellun uuden asuinrakentamisen (AK), asuin- ja liikerakentamisen (AL) sekä asumiseen muutettavan kerrosalan (AK/s) määrä suunnittelualueella on 107 847 k-m<sup>2</sup>, josta 14 377 k-m<sup>2</sup> tulee käyttötarkoitusten muutoksista. Lisäksi olemassa olevaa asuinkerrosalaa on 8 595 k-m<sup>2</sup> ja sosiaali- ja terveystoimen tarpeisiin on osoitettu 20 000 k-m<sup>2</sup> erityisasumisen ja siihen liittyvien palveluiden (AKS) kerrosalaa noin 250 asukkaan monipuolista palvelukeskusta varten. Tämä tarkoittaa alueelle yhteensä noin 3 000 uutta asukasta.

Asuinkerrosalan lisäksi yhteensä 830 k-m<sup>2</sup> on osoitettu maantasokerroksissa liiketiloihin (AK) ja 1 800 k-m<sup>2</sup> päivittäistavarakauppan tiloiksi (AL/m).

Olemassa oleviin rakennuksiin on osoitettu 670 k-m<sup>2</sup> asukkaiden yhteistilaa ja 4 700 k-m<sup>2</sup> lähipalveluille (PL), lähinnä päiväkotipalvelujen tuottamiseen 200–300 lapselle.

Yhteensä kerrosalaa kaava-alueella on 143 772 k-m<sup>2</sup>. Aluetehokkuus on 1,0 ja alueen korttelitehokkuus on keskimäärin 1,73 (0,35–3,36).

## Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Sairaalan alue sijaitsee Kunnalliskodintien, Koskelantien LPA-alueen ja Käpylätien välisessä kolmiossa. Pesuloiden tontit sijaitsevat sairaalan alueen pohjoispuolella Kunnalliskodintien varrella.

Sairaalan alue on ilmeeltään puistomainen. Kunnalliseksi vaivastaloksi rakennettu laitos on toiminut kunnalliskotina ja sairaalana. Sairaalan alueella on yhteensä 14 rakennusta, jotka on rakennettu vuosina 1910–1961. Tällä hetkellä rakennuksissa toimii mm. vanhusten monipuolinen palvelukeskus, päiväkoti ja ravintokeskus. Rakennukset ovat olleet pitkään vajaakäytössä ja soveltuvat huonosti nykyiseen pääkäyttöönä ryhmäkodeiksi. Alueella on myös kappeli, rakennuksia yhdistävä maanalainen käytäväverkosto ja väestönsuoja.





Käpylätien varrella sijaitsevista asuinrakennuksista kaksi on HEKA-Kumpulan hallinnoimia vuokrataloja ja kahdessa toimii Li-linkotisäätiön mielenterveyskuntoutujien palvelutalo Koskikoti. Kunnalliskodintien pohjoispuolella sijainneet pesularakennukset ja höyrylaitos on purettu. Olemassa olevaa puistomaista aluetta on suunnittelualueella noin 59 600 m<sup>2</sup>.

Koskelan sairaala-alue ja Kunnalliskodintie on asemakaavoittamaton. Pesuloiden tontit ovat ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY). Alueelle saa rakentaa pesulatoimintoja palvelevia rakennuksia. TY-tonteille saa sijoittaa asuntoja ainoastaan kiinteistöjen henkilökuntaa varten. Antti Korpintie on asemakaavassa katualuetta. Korttelin rakennusoikeus on yhteensä 22 050 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueen eteläisin osa on autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

### Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Uudet asuinkerrostalojen korttelialueet (AK) sijaitsevat pääosin Käpylätien, Koskelantien, Kunnalliskodintien ja Antti Korpin tien varsilla.

Alueen korttelit on suunniteltu rakennettavaksi tiiviisti, jotta alueelle kasvanut ja kehittynyt vihreä puustoinen alue jäisi mahdollisimman laajasti puistoksi. Rakennukset ja piha-alueet on sopeutettava kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen ympäristöönsä. Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat kolmesta seitsemään. Korkeimmat rakennukset reunustavat tiiviisti katuja. Alueen sisäosissa puistoon rajautuva rakennusrintama on rikkonaisempi ja matalampi näkymien avaamiseksi asunnoista ja piha-alueilta puistoon. Pääosa rakennusten väliin jäävästä piha-



alueesta on istutettavaa kansipihaa. Muut tontin osat tulee säilyttää mahdollisimman vehreänä. Tontteja ei myöskään saa aidata, jotta alue säilyisi mahdollisimman yhtenäisenä.

Kadunpuoleisten rakennusten ensimmäisiin kerroksiin on kaavassa osoitettu liiketilaa vilkkaan kaupunkielämän edellytysten parantamiseksi yleiskaavaehdotukseen ja osallisten palautteeseen perustuen.

Kunnalliskodintien eteläpuolisen kaava-alueen osan asukkaiden yhteiset vapaa-ajantilat sijoittuvat keskitetysti Paviljonkikujan varrella olemassa olevan rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen (yht) ja kujan päätteenä olevaan entiseen kappeli-rakennukseen (AH). Purettavaksi suunnitellun N-rakennuksen paikalle syntyvään painanteeseen voi sijoittaa puiston alle pysäköinti-, yhteis- tai väestönsuojatiloja.

Korttelin autopaikat sijoitetaan kannenalaisiin (pka-) tiloihin tai maanalaisiin tiloihin. Erikseen on merkitty korttelit, joiden pysäköinnin saa sijoittaa LPA-alueelle tai tontille.

Kunnalliskodintien varrella olevan korttelin 26961 rakentaminen edellyttää N-rakennuksen purkamista ja Paviljonkikujan varrella olevan korttelin 26965 rakentaminen D-rakennuksen purkamista.

Asuinkerrostalojen korttelialue, jonka olemassa oleva rakennus ja piha-alue säilytetään arvokkaana osana historiallista entistä sairaalapuiston aluetta (AK/s)

Olemassa olevat sairaalarakennukset on purettavaksi esitettyjä N- ja D-rakennusta sekä muutamaa pienempää talousrakennusta lukuun ottamatta säilytetty ja osoitettu muutettavaksi pääosin asuinkäyttöön. Olemassa olevien rakennusten rakennusoikeus ja rakennusala on osoitettu kaavakarttaan olemassa olevan rakennuksen mukaisesti. Rakennusten kaupunkikuvallisen ja kulttuurihistoriallisen arvojen perusteella on niille annettu suojelua ja muutos- sekä rakentamistöitä koskevia määräyksiä.

Rakennusten korttelialueet ovat niukkoja puistona säilyvän alueen maksimoimiseksi. Kortteleita tai tontteja ei saa aidata, jotta alue säilyisi yhtenäisenä. Näiden kortteleiden ja tonttien väestönsuojatilat saa sijoittaa puiston alla olemassa olevaan kannenalaiseseen väestönsuojatilaan. Paviljonkikujan varren olemassa olevien rakennusten pysäköintipaikat saa sijoittaa tiivistettävälle LPA korttelialueelle.



### Asuinkerrostalojen ja liikerakennusten korttelialue (AL)

Kaupallisten palveluiden lisäämiseksi korttelin 26960/1 ensimmäiseen kerrokseen on osoitettu 1 800 k-m<sup>2</sup> päivittäistavara-kaupalle (m). Kaupan ja asumisen vaatimat apu-, huolto- ja pysäköintitilat sijoittuisivat kaupan alle kellariin.

Asuinrakennukset sijoittuvat tontin reunoille. Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat viidestä seitsemään ollen pääosaltaan kadunvar-silla seitsemän ja alueen sisäosissa pääosin viisi. Päivittäistavara-kaupan tilat sijaitsevat Kunnalliskodintien tasolla. Sen yläpuoliset asuinkerrokset alkavat kaupan yläpuolisen, istutettavan kattopi-han tasolta. Osa aputiloista voi sijaita kellaritasoilla. Kannenalai-seen pysäköintiin ajo Antti Korpin tien puolelta on esitetty yhtei-seksi pohjoisemman asuinkerrostalojen korttelialueen kanssa, jolle on osoitettu toinenkin pohjoisempi sisäänajo ylemmälle pysä-köintitasolle. Kaupan huolto tapahtuu Antti Korpin tien kautta.

Ensimmäisten kerrosten avautumista ja aputilojen sijoittumista on ohjattu Koskelanakselin puoleisille rakennusaloille, jotta jalankul-kureitin varrelle sijoittuvat tilat olisivat toiminnallisia ja aktiivisia. Vastapäiselle korttelialueelle on suunniteltu tiloja monipuoliselle palvelukeskukselle, joka osaltaan tarjoaa palveluja ja virikkeitä reitin suuntaan.

### Erytisasumisen ja palveluiden korttelialue (AKS)

Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat kolmesta seitsemään, ollen alimmillaan Kunnalliskodintien ja Käpyläntien kulmassa nousten kohti Antti Korpin tietä. Rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja ra-kenteeltaan pääosin puuta.

Korttelialue on suunniteltu Helsingin kaupungin sosiaali- ja ter-veysviraston monipuolista palvelukeskusta varten. Monipuolisen palvelukeskuksen toimintojen suunnittelussa sosiaali- ja terveysvi-raston tavoitteena on ollut sijoittaa pääosin palvelu- ja apu- sekä pysäköintitiloja rakennuskokonaisuuden alimpaan kerrokseen ja pääosa ryhmäkodin asunnoista niiden yläpuolelle. Muistisairaiden omatoiminen ulkoilu on ajateltu järjestää pääosin kansipihoille. Kaavaan on annettu sitä koskien määräys kansipihojen toteutta-misesta viherkattoisena.

Istutettavaksi alueen osaksi merkityn alueen puusto tulee säilyttää ja täydentää istuttaen puita ja pensaita. Istutettavan alueen osan on tarkoitus yhdistyä visuaalisesti pohjoispuolella olevaan puis-toon.



Jalankululle on osoitettu läpikulkureitti tontin pohjoista reunaa pitkin jatkuen Koskelan akselin poikki päivittäistavarakaupan pohjoisreunaa pitkin aina Antti Korpin tielle saakka.

Väestönsuojatilat saa sijoittaa sairaalan puolen puiston alla olemassa olevaan kannenalaiseseen väestönsuojatilaan.

#### Lähipalvelurakennusten korttelialue (PL)

Olemassa olevan rakennuksen rakennusoikeus ja rakennusala on osoitettu kaavakarttaan olemassa olevan rakennuksen mukaisesti. Rakennusoikeuteen on laskettu ulkoseinien paksuus 250 mm saakka. Rakennus on nelikerroksinen. Rakennukselle on kaupunkikuvallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen perusteella annettu suojelua ja muutos- sekä rakentamistöitä koskevia määräyksiä.

Rakennukseen mahtuu päivähoitopaikka yli 300 lapselle. Päiväkodin piha-alueet (le) sijaitsevat kahdella tontilla. Piha-alueet saa aidata. Alueella oleva puusto tulee pyrkiä säilyttämään ja uusimaan siten että sen maisemakuvallinen arvo säilyy. Lähimpänä Koskelantietä olevan piha-alueen käyttökelpoisuus melun ja ilmansaasteiden osalta tulee arvioida uudelleen sellaisessa tilanteessa, jossa liikennemäärät kasvavat nykyisestä olennaisesti. Koskelantien puoleinen päiväkodin piha-alue voidaan ottaa käyttöön vasta, kun liikenteen melulta suojaavat rakennukset tonteilla 26962/1 ja 3 on rakennettu tai muulla tavalla huolehdittu piha-alueen riittävästä melunsuojauksesta.

Tontille saa sijoittaa enintään kahdeksan maanpäällistä autopaikkaa Kunnalliskodintien puoleiselle osalle. Korttelin tonttien huolto- liikenteen reitti kulkee pääosin tällä lähipalvelurakennusten korttelialueella. Koskelantielle ja Kunnalliskodintielle voidaan osoittaa aikarajoitettuja pysäköintipaikkoja kadun varteen mm. päiväkodin saattoliikennettä varten.

Tontin väestönsuojatilat saa sijoittaa puiston alla olemassa olevaan kannenalaiseseen väestönsuojatilaan.

#### Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Kortteleiden 26964, 26966, 26969, 26970 autopaikat ja 56 tontin 25881/4 autopaikkaa saa sijoittaa tontille 25881/3. LPA-aluetta tiivistetään rakentamalla aluetta uudelleen, jotta alueelle voidaan osoittaa myös sairaalan vanhoja rakennuksia varten pysäköinti-



paikkoja. Tontin 25881/4 tarvitsemista uuden laskentaohjeen mukaisista pysäköintipaikoista loput rakennetaan LPA-alueen yhteyteen tontille 25881/4.

### Puisto (VP)

Yhtenäinen puistomainen alue sairaala-alueen keskellä sairaalarakennusten rajaamana sekä suunnittelualueen eteläosa on osoitettu puistoalueeksi. Eteläinen puistoalueen osa on nimetty Roh-topuutarhaksi alkuperäisen käytön mukaisesti. Sairaalan alueen keskellä sijaitseva puiston osa on nimetty Hospitaalinpuistoksi. Kunnalliskodintien pohjoispuolelle pesuloiden alueelle on lisäksi suunniteltu puistosarjan kolmas puisto Koskelanhaka, joka on saanut nimensä siellä sijainneesta eläinten aitauksesta. H-rakennuksen ja entisen kappelin ympäristöt ovat Hospitaalinpuiston parhaiten säilyneitä ja eniten arvoja omaavia alueita, jotka on kaavakarttaan merkitty erityistä hoitoa ja huolenpitoa vaativiksi säilytettäväksi alueiksi.

Sairaalan vanha väestönsuoja sekä purettavaksi esitetyn N-rakennuksen eteläosa sijoittuu kaavassa puiston alueelle, jolle on merkitty kannen alainen tila (pka), jonne saa sijoittaa pysäköintiväestönsuoja ja yhteistiloja yhteen tai useampaan tasoon. Vaihtoehtona korttelin 26961 kannenalaiselle pysäköintilaitokselle olisi sijoittaa pysäköintipaikkoja N-rakennuksen eteläisen osan kohdalle jäävään painanteeseen useampaan tasoon.

Puistojen alueella tulee olemassa oleva maisemakuvallisesti arvokas puusto säilyttää ja uusia siten että sen maisemakuvallinen arvo ja vehreä ominaisuus säilyvät. Entisen sairaalan puistoa tulee kunnostaa alkuperäisiä puistosuunnitelman periaatteita mukaillen. Säilytettäviä tai palautettavia osia ovat mm. istutussommitelmat, alkuperäiset tie- ja polkuverkoston osat, maisemallisesti tärkeä puusto ja puuryhmät. Alueen eri osia ei saa aidata.

## Liikenne

### Lähtökohdat

Koskelantie on pääkatu, jonka liikennemäärä on arviolta 19 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kadulla kulkee sairaalan kohdalla kolme bussilinjaa ja kadun keskellä puurivien välissä sijaitsee suunnitteilla olevaan esikaupunkialueiden tavoiteverkkoon kuuluva pyöräily-yhteys. Kustaa Vaasan tien Koskelantiehen yhtyvät länsirampit sijaitsevat noin 300 metriä suunnittelualueesta itään. Koskelantien ja siihen nähden väistämisvelvollisen Kunnallisko-





dintien liittymä ei ole valo-ohjattu. Liittymä on melko väljästi mitoitettu ja kadut eivät kohtaa kohtisuoraan, joten Kunnalliskodintien ja Koskelantien väliä on mahdollista ajaa vauhdikkaasti. Liittymässä on tapahtunut paljon onnettomuuksia ajoneuvojen välillä sekä myös henkilövahinkoihin johtaneita jalankulku- ja pyöräilijäonnettomuuksia. Koskelantien ylittävällä suojatielle on kolme ajokaistaa rinnakkain toiseen ja kaksi toiseen suuntaan. Kunnalliskodintie on paikallinen kokoojakatu, jonka liikennemäärä on noin 8 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kadulla kulkee yksi bussilinja ja kadun lounaisreunalla kulkee jalankulku- ja pyörätie. Katu on osa suunnitteilla olevaa pyöräilyn tavoiteverkkoa.

Käpyläntie on alueellinen kokoojakatu, jonka liikennemäärä on noin 7 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kadulla kulkee kolme bussilinjaa. Kadun molemmin puolin kulkee jalankulku- ja pyörätie ja myös Käpyläntie on osa pyöräilyn tavoiteverkkoa.

Suunnittelualueen lounaisreunassa Kullervonkadun ja Koskelantien välillä sijaitsee pysäköintialue, jonka pysäköintipaikat on osoitettu Koskelantien ja Käpyläntien kulmassa sijaitsevalle korttelille 25881. Myös pysäköintialueen on suunniteltu olevan osa tavoiteverkkoa.

### Kaavaratkaisu

Kaava-alueella ja sen kautta muodostetaan yhteysreitistö jalankulkua ja polkupyöräilyä varten, jotta alueella sijaitseviin puistoihin ja alueen läpi pääsisi nykyistä paremmin. Jalankululle ja polkupyöräilylle varattujen katujen ja alueen osien linjauksissa palautetaan sairaalan alueella keskeisiä alkuperäisiä kulkuakseleita ja reittejä. Reitit jatkuvat Kunnalliskodintien pohjoispuolelle kaupunkiaukio- ja jalankululle varattuina reitteinä Juhana Herttuan polkua kohti.

Jalankulun ja pyöräilyn järjestelyjä tullaan parantamaan Kunnalliskodintiellä, Käpyläntiellä ja Koskelantiellä. Sairaalan ja pesuloiden alueelle tullaan järjestämään uusia jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä, joista osa palvelee myös huolto- ja tontilleajoa.

Kunnalliskodintielle rakennetaan raitiovaunujen vararaidetyhteys Koskelan varikolta. Vararaidetyhteys turvaa raitiovaunujen pääsemisen raideverkkoon häiriötilanteessa. Kunnalliskodintien liittymä Koskelantielle tullaan valo-ohjaamaan ja rakentamaan turvallisemmaksi. Kadun luoteispään linjausta muutetaan.

Pysäköinti on järjestetty pääosin maanalaisiin tai kannenalaisiin pysäköintilaitoksiin. Sairaala-alueen lounaisreunassa sijaitsevalle



maanpäälliselle pysäköintialueelle on järjestetty lisää pysäköintipaikkoja ja maanpäällisiä paikkoja saa sijoittaa tonteille 26967/4, 26963/1 ja 26962/2.

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään asunnot 1 ap/135 k-m<sup>2</sup>, hoitolaitokset, päiväkodit ja lähipalvelurakennukset 1 ap/380–320 k-m<sup>2</sup>, myymälä- ja liiketilat 1 ap/60 k-m<sup>2</sup>. Tontille sijoitettavien polkupyörien vähimmäismäärä on 1 pp/30 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa. Näistä 75 % on sijoitettava rakennukseen. Asukkaille tarkoitettujen pysäköintipaikkojen lisäksi tarvitaan asukkaiden vieraille vähintään 1 ap/1 000 k-m<sup>2</sup>. Vieraspaiikat voivat sijaita myös katu- tai yleisillä alueilla. Osa pysäköintipaikkojen vähimmäismäärästä voidaan korvata yhteiskäyttöautopaikoilla, erityisen hyvillä ja runsailla polkupyöräpaikoilla ja suurten pysäköintilaitosten autopaikkojen merkitsemättömyydellä. Rakentamistehokkuuden ja kaava-alueen yhtenäisyyden vuoksi on myös Kunnalliskodintien pohjoispuolella sovellettu kantakaupungin pohjoisosan pysäköintipaikkojen laskentaohjetta aluejaosta poiketen.

## Palvelut

### Lähtökohdat

Alueella on hyvät liikenne yhteydet. Sekä raideliikenne että Lahdenväylän ja Koskelantien linja-autoliikenne palvelevat alueen asukkaita. Alue tukeutuu Käpylän ja Koskelan kaupallisiin palveluihin. Kaava-alueella toimii kaksi väliaikaista päiväkotia ja vanhusten monipuolinen palvelukeskus. Kappeli toimii tällä hetkellä paikallisen musiikkiopiston harjoittelu- ja esiintymistiloina.

### Kaavaratkaisu

Uusi asutus, noin 3 000 asukasta, tukeutuu Koskelassa ja Käpylässä tarjolla oleviin kaupallisiin ja julkisiin palveluihin. Uusi asutus tukee alueella olevien koulujen säilymistä ja lisää alueen varhaiskasvatuksen tilojen tarvetta. Kaava-alueelle on mahdollista sijoittaa sairaala-alueen yhteen rakennukseen (F) päiväkotitoimintaa yli 300 päivähoitopaikkaa piha-alueineen.

Kaavaan on varattu kortteli kaupungin omalle (vanhusten ja muis-tisairaiden) monipuoliselle palvelukeskukselle ryhmäkoteineen, joka tarjoaa palveluja myös ulkopuolisille.

Keskeiselle paikalle Antti Korpin tien ja Kunnalliskodintien kulmaan on mahdollista sijoittaa päivittäistavarakauppa. Kauppa parantaa toteutuessaan koko Koskelan kaupallisia palveluita. Asuinrakennusten ensimmäisiin kerroksiin Kunnalliskodintien varrelle ja



Käpylätien luoteisristeykseen vastapäätä päivittäistavarakauppaa osoitetaan myös liiketilaa.

## Esteettömyys

Asemakaava-alueen piha-alueilla mäkisen maaston kohdalla tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen. Kaavassa on määräys esteettömästä yhteydestä Hospitalin kululle sekä Koskelanakselille. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

## Luonnonympäristö

### Lähtökohdat

Pesuloiden tonttien alueella korkeussuhteet vaihtelevat +21.8 ja +30.0 välillä. Sairaala-alueen korkeussuhteet vaihtelevat +17.6 ja +29.6 välillä. Alueen korkein kohta on hallintorakennuksen (H) tuntumassa. Sairaalan piha laskee itään kohti Koskelantietä, länteen kohti Käpylätietä, pohjoiseen kohti Kunnalliskodintietä ja etelään kohti viheraluetta.

Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Pesuloiden tonteilla on säilynyttä puustoa ja osittain myös kookkaita jalopuita tonttien pohjoisilla reunoilla. Piha-alueet ovat paikoin kallioisia ja sairaala-alueelle on kasvanut vehreä puusto. Sairaalan alueen piha-alueet on suunniteltu yksityiskohtaisesti työ- ja vaivaistaloa varten laaditussa alkuperäisessä asemapiirroksessa. Hyötypuutarhan paikalle istutettu puisto toimii nykyisin potilaiden virkistyspaikkana.

### Kaavaratkaisu

Puistoalueilla ei ole erityisiä luonnonympäristöön kohdistuvia kaavamääräyksiä.

## Ekologinen kestävyys

### Lähtökohdat

Sairaala alue on puistonomainen. Alueella sijaitsee kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviä sairaalapaviljonkirakennuksia sekä muutamia talousrakennuksia. Ekologinen kestävyys ohjaavat suunnittelua ja rakentamista kaava-alueella. Vuoden 2021 alusta tulee voimaan EU-direktiivi, joka edellyttää kaikkien uusien rakennusten olevan lähes nollaenergiataloja.



## Kaavaratkaisu

Kaava luo edellytyksiä toteuttaa rakentaminen direktiivien vaatimusten mukaan. Rakennusten suuntauksella ja vesikatoille sijoitettavilla aurinkopaneeleilla pyritään luomaan edellytyksiä nolla-energiatalon tavoitteiden saavuttamiseen. Vanhojen rakennusten korjaaminen parantaa niiden energiataloutta.

Olemassa olevan vanhan puistoalueen säilyttäminen mahdollisimman laajana ja yhtenäisenä säilyttää viherpinta-alaa ja biomassaa sekä tuottaa lähivirkistysaluetta. Kaavaratkaisu perustuu tiiviisiin ja tehokkaisiin alueen sisälle avautuviin kortteleihin ja kansipihoihin, jotta olemassa oleva puistoalue voidaan säilyttää laajasti. Esitetystä kaavaratkaisusta samanaikaisesti ilmastonkestävä kaupunki ILKKA-hankkeessa Helsingille kehitetyn viherkertoimen käyttö rakennuksissa ei ole hyvin toteutettavissa. Viherkerroin on suhdeluku tontin painotetun viherpinta-alan ja tontin kokonaispinta-alan välillä. Painotettu viherpinta-ala koostuu erilaisten viherkerroinelementtien (esim. nurmi, viherkatto, istutettava puu) yhteenlasketuista painotetuista pinta-aloista. Laskennassa käytävät elementtienpainotukset on määritelty ekologisuuden, toiminnallisuuden, maisema-arvon ja kunnossapidon näkökulmasta.

Vanhojen rakennusten säilyttäminen ja muuttaminen asunnoiksi tuottaa uudisrakentamiseen verrattuna pienemmän hiilijalanjäljen. Pihakannet ja maanalaiset pysäköintirakenteet kasvattavat hiilijalanjälkeä. Monipuolisen palvelukeskuksen tulee olla julkisivuiltaan ja rakenteeltaan pääosin puuta. Puurakentaminen vähentää rakentamisen aikaisia päästöjä betonirakentamiseen verrattuna. Tiivis alue vähentää liikenteen hiilipäästöjä.

Hulevesien ohjailu, imeyttäminen ja viivyttäminen alueella on suunniteltu Helsingin hulevesistrategian mukaisesti. Uudet rakennukset sijaitsevat pääosin hyvin imeyttävillä alueilla, jolloin luontainen imeyttävä pinta-ala vähenee huomattavasti. Eteläosan säilyvälle Rohtotarha- puistoalueelle on suunniteltu sijoitettavaksi hulevesien viivytystä ja rakenteellista imeytystä. Vesiä viivytetään myös korttelialueiden pihakansilla. Niillä alueilla, joilla kallio on pinnassa tai maaperä savea, ei imeytystä voida tehdä. Hulevesisuunnitelmassa on varauduttu rankkasateiden aiheuttamiin tulviin. Kunnalliskodintien pohjoispuolella olevien kortteleiden hulevedet voidaan johtaa rakennettavaan uuteen sadevesiviemäriin.

## Suojelukohteet

### Lähtökohdat



Pääosalla sairaalan alueen olemassa olevista rakennuksista sekä sairaalan ympäristöllä on suojeluarvoja. Kaava-alue kuuluu Helsingin yleiskaava 2002:ssa kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävään alueeseen, jota kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

Vuosien 2014–2015 aikana kaupunkisuunnitteluvirasto on teettänyt Koskelan sairaalan alueen ympäristöhistoriaselvityksen ja kiinteistövirasto rakennushistoriaselvityksen, joissa on arvioitu alueen ja sen rakennusten arvoja sekä säilyneisyyttä. Arvokkaimmiksi ja parhaiten säilyneiksi rakennuksiksi osoittautuivat alueen kappeli K, hallintorakennus H sekä rakennukset B ja E. Ympäristöinä parhaiten säilyneitä ja arvokkaita olivat H-rakennusta ja kappelia ympäröivät alueet, sisääntuloakseli Käpyläntieltä sekä poikittaisakseli joiltain osin. Selvitykset ovat selostuksen liitteinä.

Alueen ympäristö ja rakennukset omaavat arvoja, joita pyritään säilyttämään.

### Kaavaratkaisu

Selvityksiä on käytetty asemakaavallisen suojelun tarpeen arvioinnissa. Rakennuksia, niiden ympäristöä ja puistoalueita koskevia suojelumääräyksiä sekä täydennysrakentamisalueiden ja rakentamisvolyymin sovittamista ympäristöön ja sen arvoihin on tehty yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Rakennusten ja ympäristön suojelua on ohjattu yksityiskohtaisin asemakaavamääräyksiin ja -merkinnöihin.

## Yhdyskuntatekninen huolto

### Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Runkolinjat sijaitsevat Käpyläntiellä, Koskelantiellä ja Kunnalliskodintielle. Sairaala-alueen nykyistä sisäistä yhdyskuntateknistä verkostoa ei pystytä hyödyntämään alueen lisärakentamisen myötä.

Sairaala-alueen nykyinen päämuuntamo sijaitsee purettavaksi aiotun N-rakennuksen kellarissa. Päämuuntamoa Kunnalliskodin tien suunnasta syöttävät kaapelit ovat Helenin omaisuutta, muu sairaala-alueen sähköverkko on kaupungin omistuksessa.

### Kaavaratkaisu

Uusi asuinalue on liitettävissä edullisesti yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin. Merkittävimmät uudet vesihuoltoverkostot



sijoittuvat Paviljonkikujan alle. Kadulle sijoittuu mm. Käpylätien ja Kunnalliskodintien välinen uusi vesijohtoyhteys. Kunnalliskodintien vesihuoltolinjat joudutaan rakentamaan uusille paikoille, mikäli raitiliikenteen varayhteys toteutetaan.

Ehdotuksen mukainen kerrosala tulee vaatimaan muutosalueelle neljä uutta sähkömuuntamotilaa: Kaksi Kunnalliskodintien varteen ja yhdet Käpylätien sekä Koskelantien varteen. Nykyinen päämuuntamo poistuu käytöstä. Muuntamotilojen sijoituksessa ja tilasuunnittelussa tulee huomioida Helen Sähköverkon ohjeistus. Kaavassa on määräykset ja merkinnät muuntamoiden sijoittamisesta.

Uusien kaukolämpöjohtojen rakentamista on suunniteltu uusia asuinkortteleita reunustaville kaduille ja Paviljonkikujalle.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

#### Lähtökohdat

Kaava-alueen maaperä on pääosin kalliomoreeniasta. Maasto nousee kohti sairaala-alueen keskiosaa, jossa on runsaasti kalliopaljastumia. Pesula-alueen pohjoisreuna rajautuu kalliojyrkänteeseen. Sairaala-alueen eteläreunalla LPA-tontilla 25881 esiintyy moreenin yläpuolinen savialue, jonka paksuus on enimmillään 5 metriä. Korttelin 26972 kohdalla moreenin päällä on savikerros, jonka paksuus on enimmillään 2,5 metriä. Korttelin 26968 länsireunalla Käpylätien reunassa moreenin päällä on ohut savikerros, enintään 1 metriä paksu. Alueen itäosassa Antti Korpin tien reunalla pesuloiden alueella on pienialainen savialue, jonka paksuus on enimmillään 2 metriä.

Pohjavesi on sairaala-alueen eteläosan nykyisten rakennusten kohdalla korttelit 26969, 26970 ja 26971 tasolla noin +17.0... +18.0 ja puiston puolella +15.6... +16.3. Kaavamuuotosalueen eteläpuolella olevan korttelin 25881 pohja-vesi on tasolla +15.2... +16.3. Pesula-alueella Kunnalliskodintien varrella pohjavesi on tasolla +19.8... +21.3 ja alueen itäosassa tasolla +21.8... +22.8. Kunnalliskodintien ja Käpylätien risteyksessä pohjavesi on tasolla +20.0... +21.3.

Kunnalliskodintien pohjoispuolella ovat toimineet Helsingin kaupungin keskuspesula höyryntuotantoyksikköineen sekä yksityinen pesula. Höyryntuotannossa on käytetty lämmönlähteenä raskasta polttoöljyä, jota on varastoitu laitosalueella sijainneissa säiliöissä.



Pesulatoiminnassa on käytetty tetrakloorieteeniä kemialliseen pesuun. Liuotinta säilytettiin pesularakennuksen eteläpuolisessa osassa.

Maaperän haitta-aineita on kaupungin pesulan ja lämpökeskuksen alueelta tutkittu vuonna 2009 ja 2012. Jälkimmäinen tutkimus tehtiin rakennusten purkuvaiheessa. Alueella todettiin vain muutama kynnysarvon ylittävä pitoisuus tetrakloorieteeniä. Vesinäytteissä oli viitteitä hiilivedyistä, mutta pitoisuudet olivat erittäin pieniä, eikä niistä arvioitu olevan haittaa ympäristölle tai terveydelle. Yksityinen pesula on lopettanut toimintansa ja rakennus on purettu. Maaperän haitta-ainetutkimukset tehtiin purkutöiden yhteydessä keväällä 2016. Öljyllä pilaantuneeksi todettiin käytöstä aiemmin poistettujen maanalaisten öljysäiliöiden ympäristö sekä tontin kaakkoisosassa sijainneen öljynerotuskaivon rakenteet. Öljyiset maat ja betonirakenteet poistettiin tontilta. Öljypilaantuneisuus jatkui säiliöalueen kohdalla Kunnalliskodintien katualueen alle. Katualuetta ei kunnostettu tässä vaiheessa. Öljyiset maa-ainekset eristettiin puhdistetuista alueista HDPE-kalvolla. Katualueelle jääneet öljyiset maat on otettava huomioon katualueella tehtävien kaivutöiden yhteydessä.

Asemakaava-alueelta ei ole tiedossa muuta maaperää pilaavaa toimintaa.

### Kaavaratkaisu

Rakennukset perustetaan maanvaraisin perustuksin tai kallion vaaraan. Rakennustoimenpiteet alueella eivät saa pysyvästi alentaa orsi- ja pohjaveden pintaa. Olemassa oleville rakennuksille, rakenteille ja teille ei saa aiheutua haittaa työnaikaisesta pohjavedenalennuksesta. Maanalaisten tilojen rakentaminen edellyttää pohjaveden hallintasuunnitelman hyväksymistä. Koskelantien varressa korttelissa 26972 maanalaisten tilojen kuivatuskerrokset ja -järjestelmät tulee sijaita tason +15.5 yläpuolella, ja tason +15.5 alapuoliset tilat tulee vedenpaine-eristää.

Asemakaavassa on annettu 26979/10 pesulatonttia koskeva määräys, jonka mukaan maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Myös jo tutkituilla alueilla on syytä seurata maaperän laatua rakentamisen aikana, vaikka merkittävää pilaantuneisuutta ei ole tutkimuksissa todettukaan. Mahdollisesta pilaantuneisuuden esiintymisestä on välittömästi ilmoitettava Helsingin kaupungin ympäristökeskukselle.



Sairaala-alueelta ei ole tiedossa erityistä maaperää pilaavaa toimintaa. Koska alue on ollut pitkään käytössä, on mahdollista, että alueella on tasauksia ja täyttöjä, jotka voivat sisältää esimerkiksi rakennus- tai purkuaineksia tai alueella syntyynyttä jätettä. Mahdolliset käytöstä poistetut lämmitysöljysäiliöt putkistoineen ovat tavalaisia kohteita, jotka ovat saattaneet pilata maaperää. Myös tällaisista maanrakentamisen yhteydessä mahdollisista havainnoista on ilmoitettava ympäristökeskukselle massojen asianmukaisen käsittelyn ja mahdollisen selvitystarpeen arvioimiseksi.

## Ympäristöhäiriöt

### Lähtökohdat

Koskelantiellä liikennemäärä on noin 18 900 ajoneuvoa arkivuorokaudessa, Käpyläntiellä 6 700 ja Kunnalliskodintiellä 6 900. Suunnittelualueelle aiheutuva meluhaitta tulee ottaa huomioon alueen täydennysrakentamista suunniteltaessa. Liikenne-ennusteen mukaan vuonna 2025 Koskelantien liikennemääräksi arvioidaan 30 800 ajoneuvoa / vrk, Kunnalliskodintiellä 10 800 ajoneuvoa / vrk ja Käpyläntiellä 9 000 ajoneuvoa/ vrk. Liikenne-ennuste on laadittu nykyisten liikennejärjestelyiden pohjalta, joiden arvioidaan tuottavan suurimman liikennemäärän alueen läheisyyteen. Erityisesti Koskelantien suunnalta liikenteen melu leviää sairaalan alueelle, nykyisille rakennuksille C ja E saakka. Myös Kunnalliskodintietä ja Käpyläntietä liikenteen melu leviää melko esteettömästi alueelle.

Vararaidedyhteyttä Koskelan varikolta Kunnalliskodintietä pitkin käytetään raitiovaunujen syöttämiseen raitiotieverkkoon sekä niissä tapauksissa, kun Kustaa Vaasan tien yhteys on poissa käytöstä. Raitioliikenne aiheuttaa melua ja runkomelua.

### Kaavaratkaisu

Meluserveys on laadittu suunnitelmavaihtoehtovaiheessa ja se on päivitetty kaavaratkaisun valmistuttua.

Viereisten katujen liikenne aiheuttaa melua ja päästöjä Koskelan sairaalan alueella ja pesuloiden tonteilla. Vähäisen raitioliikenteestä aiheutuvan melun keskiäänitaso jää ajoneuvoliikenteestä aiheutuvan melun keskiäänitasoa alhaisemmaksi Kunnalliskodintiellä. Katualueita reunustavat uudet rakennukset suojaavat myös säilytettäviä, asuin- ja päiväkotikäyttöön muuttuvia rakennuksia Käpyläntien, Kunnalliskodintien ja erityisesti Koskelantien suunnalta tulevalta liikenteen melulta. Niille suunniteltujen asuinrakennusten julkisivuille, joille kohdistuu haitallista melua, on kaavaan





merkitty ääneneristävyyismääräys liikennemelua vastaan sekä muita määräyksiä asunnoille ja niiden ulko-oleskelutiloille sekä tuloilman sisäännotolle.

Hyvän sisäilmanlaadun varmistamiseksi tuloilmanotto on järjestettävä liikenteen suurimpien haittavaikutuksen alueella (ääneneristävyyserikintä) suodatettuna riittävän etäältä ja korkealta Koskelantien ja Kunnalliskodintien katualueisiin nähden.

Rakennukset suojaavat piha-alueita melulta varsin hyvin ja melutaso jää oleskelualueilla raja-arvojen alle. Koskelantien puoleisen päiväkodin piha-alueen voi ottaa käyttöön vasta kun ympärillä olevat suojaavat rakennukset tonteilla 26962/1 ja 3 on rakennettu tai muulla tavalla huolehdittu riittävästä melunsuojauksesta.

Ympäristöhäiriöiden vaikutuksia on arvioitu tarkemmin kohdassa vaikutukset ja liitteenä olevassa meluselvityksessä.

## Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

### Lähtökohdat

Kaava-alueen nykyiset sairaalarakennukset ovat enintään viisi-kerroksisia rakennuksia.

Puistoalueella sijaitsee olemassa oleva vuonna 1965 valmistunut, kaksikerroksinen kannenalainen väestönsuojatila, josta on yhteys sairaala-alueen tunneliverkostoon. Väestönsuojatilan suojapaikkojen mitoituksessa on otettu huomioon vuodepotilaiden tarvitsema suurempi pinta-ala suojapaikkaa kohden. Väestönsuojatilassa sijaitsee olemassa olevien rakennusten suojapaikkoja. Kaava-alueella sijaitsee olemassa oleva sairaalarakennuksia yhdistävä maanalainen tunneliverkosto, joka on rakennettu 1960-luvun alussa.

### Kaavaratkaisu

Olemassa olevien asuinrakennusten pelastusteiden järjestelyjä ei heikennetä asemakaavamuutoksen yhteydessä. Muiden olemassa olevien rakennusten ja uusien rakennusten varatiet ja pelastustiejärjestelyt suunnitellaan ottaen huomioon pelastuslaitoksen pelastustieohje. Alueelle on laadittu alustava pelastuskaavio, joka on selostuksen liitteenä. Pääsääntöisesti pelastusreitit ja nostopaikat on sijoitettu tonteille ja vähäisessä määrin yleisille alueille. Vanhoissa yli kolmekerroksisissa rakennuksissa on kaksi poistumistieporrasta, joten niitä varten ei tarvita nostopaikkoja.



Asemakaavamuutoksen yhteydessä kannenalainen väestönsuojatila on tarkoitettu säilyttää. Väestönsuojatilat on mitoitettu nykyisen käytön mukaisesti. Kaavamuutoksessa olemassa olevat sairaalapaviljongit muutetaan asuinkäyttöön, mikä voidaan ottaa huomioon suojapaikan mitoituksessa. Vähäisillä rakenteellisilla ja teknisillä muutoksilla väestönsuojatilaan voidaan sijoittaa aikaisempaa enemmän väestönsuojapaikkoja. Kaavamääräyksessä alueen väestönsuojapaikkoja saa sijoittaa puistoalueen olemassa olevaan kannenalaiseen väestönsuojatilaan. Kaavassa on annettu määräys paikkojen osoittamisesta ensisijaisesti vanhoille rakennuksille sekä monipuoliselle palvelukeskukselle.

N- ja D-rakennukset, sekä muutamia pieniä talousrakennuksia on tarkoitettu purkaa. Väestönsuojatilan kunnostaminen ja tunneliverkoston osien ylläpito, täyttäminen tai purkaminen tulee selvittää asemakaavan toteutuksen suunnittelun yhteydessä.

## Nimistö

Suunnittelualueella on uutta nimistöä puistoilla ja kaduilla. Nimistötoimikunta käsitteli alueen nimistöä syksyllä 2015 ja helmikuussa 2016.

Kaduille tuli seuraavia nimiä: Koskelanakseli - Forsbyaxeln, Koskelankulku - Forsbygången, Paviljonkikuja - Paviljonggränden, Hospitaalinkulku - Hospitalsgången, Kappelinkulku - Kapellgången ja Kappelinpiha - Kapellgården.

Puistot nimettiin seuraavasti: Hospitaalin puisto - Hospitalparken, Rohtotarha - Medikamentgården ja Koskelanhaka - Forsbyhagen.

## Vaikutukset

### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (10/2015, Alv 0 %) seuraavasti:

Esirakentaminen	5 milj. euroa
Kadut ja liikennealueet	3 milj. euroa
Puistoalueet	2,5 milj. euroa
Julkiset rakennukset	13 milj. euroa
Yhteensä	24 milj. euroa

Esirakentamisen kustannusarvio pitää sisällään olemassa olevien ja kaupungin hallussa olevien rakennusten (N- ja D-raken-



nukset) purkukustannukset, olemassa olevan väestönsuojan kunnostustoimenpiteet, sekä Kunnalliskodintien kunnallistekniikan uudelleen rakentaminen vararaiteen toteuttamiseen varautumiseksi. Johtosiirtojen osuus kustannuksista on noin miljoona euroa.

Kaava-alueen katujen, sekä ympäröivien katujen muutostöistä on arvioitu aiheutuvan kustannuksia noin 2,5 miljoonaa, sekä alueen eteläosan pysäköintialueen laajennus- ja muutostöistä noin 500 000 euroa. Kustannusarvio ei sisällä raitiotien kustannuksia.

Puistoalueilla kunnostetaan puistoalueita säilyttäen nykyisiä puita ja istutuksia, sekä palautetaan alkuperäisen puistosuunnitelman osia. Puistoalueen eteläosassa on varauduttu hulevesien viivytysaltaan rakentamiseen. Puistoalueiden toteuttamisesta hulevesiaiheineen on arvioitu aiheutuvan kustannuksia noin 2,5 miljoonaa euroa.

Sairaala-alueen F-rakennukseen on suunniteltu päiväkotia, johon sijoittuisi alueen nykyinen toiminta, jota on tarkoitus laajentaa siten, että rakennukseen sijoittuisi vähintään 250 lasta. Kaavan mukaan paikkoja olisi yli 300 lapselle. Kunnostus- ja muutostyön arviointi edellyttää tarkempaa suunnittelua, mutta alustavasti työn suuruusluokaksi voidaan arvioida noin 10–15 miljoonaa euroa. Kustannus täsmentyy lopullisen tilanjaon ja suunnitelmien myötä.

Uutta kerrosalaa kohden kustannuksia aiheutuu noin 260 €/k-m<sup>2</sup>.

Uudesta kaavoitettavasta kerrosalasta kaupungille on arvioitu kertyvän tonttien rakennusoikeuden myymisestä ja vuokraamisesta noin 55 miljoonaa euroa. Lisäksi tuloja kertyy käyttötarkoituksen muutoksista nykyisten sairaalarakennusten muuttuessa asuinkäyttöön, josta neuvotellaan tulevien käyttäjien tai rakennuttajien kanssa.

### Muut kustannukset ja tonttitalous

Uuden rakentamisen tarvitseman vesihuoltoverkoston rakentamiskustannuksiksi on arvioitu noin 650 000 euroa. Sähköverkon rakentamiskustannukset ovat noin 800 000 euroa. Näistä kustannuksista vastaavat verkonhaltijat. Kaukolämpöverkon rakentamisesta ei ole laskettu kustannusarviota. Näiden verkostojen kustannuksista vastaavat verkonhaltijat.

Nykyinen kappelirakennus on suunniteltu muutettavan alueen asukkaiden yhteiskäyttöisiksi tiloiksi, eikä sen kustannuksia ole arvioitu. Alueen pohjoisosaan on suunniteltu monipuolinen palvelukeskus sekä ryhmäkoteja, eikä näiden rakentamiskustannuksia ole laskelmissa otettu huomioon.



Alueen maaperä mahdollistaa rakennusten perustamisen pääosin kallion- tai maanvaraisesti. Pysäköinti järjestetään pääosin tonteilla rakenteellisesti, mutta osa paikoista voidaan sijoittaa myös maantasoon. Edulliset perustamismahdollisuudet edistävät kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytyksiä.

Kunnalliskodintien vesihuoltomuutokset eivät liity kaavaratkaisuun ja ne lasketaan erikseen vararaideyhteyden suunnittelun yhteydessä.

#### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavan toteuttaminen tiivistää kaupunkirakennetta koko alueella selvästi ympäröivää rakennetta tehokkaammin. Käpyläntien ja Koskelantien varteen muodostuu uusi rakennusrintama. Avoin, puistomainen kaupunkikuva muuttuu suljetummaksi korttelirakenteeksi ja katutilaksi. Sisäosan puistomaisuus säilyy keskeisten viheralueiden kautta, vaikka alue tiivistyykin. Sulkeutuvat korttelinurkat antavat alueelle urbaanimman ilmeen: ympäröiville kaduille se näyttäytyy umpikorttelina, puistoon puoliavoimena korttelina. Materiaalit ja kattomuodot liittävät uutta rakentamista alueen vanhempiin kerrostumiin ja ympäristöön. Suunnitelman lähtökohdaksi on pidetty Koskelan paviljonkisairaalan kerrostumaa.

#### Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaava-alueen puistot on säilytetty laajoina. Täydennysrakentaminen vähentää jonkin verran puistomaista aluetta. Asunkortteleiden piha-alueille maanvaraisille paikoille istutetaan puita ja kansialueille puutarhakasvillisuutta. Suurimmalla osalla pihosta on pysäköinnin kansirakennetta, joka asettaa rajoituksia runsaan vehreyden toteuttamiselle.

#### Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Liikennejärjestelyt parantavat Kunnalliskodintien ja Koskelantien liittymän liikenneturvallisuutta. Jalankulun ja pyöräilyn järjestelyt, nykyaikaiset suunnitteluratkaisut ja uudet yhteydet parantavat molempien kulkumuotojen liikenneturvallisuutta ja sujuvuutta koko suunnittelualueella.

Vararaideyhteys turvaa raitioliikenteen toimintaedellytyksiä ongelmatilanteissa.



Uudet toiminnot alueella tuottavat liikennettä arviolta noin 3 000 autolla tehtyä matkaa päivässä. Liikenne jakaantuu melko tasaisesti Kunnalliskodintien, Koskelantien ja Käpylätien kesken eikä sillä ole merkittävää vaikutusta alueen liikenteeseen. Terveyskeskuksen, muun sairaala-toiminnan ja pesuloiden poistuminen alueelta on laskenut alueen liikennemääriä.

Kaava luo edellytykset normaalien, korkeatasoisten yhdyskuntateknisen huollon palveluiden tuottamiselle alueelle. Kunnalliskodintien liikennejärjestelyihin liittyvät putkisiirtojen yhteydessä on mahdollista erottaa nykyisestä sekavesiviemäroinnistä Kunnalliskodintiellä.

#### Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaava mahdollistaa uusituvan energian tuotantoa aurinkopaneelien. Vanhojen rakennusten säilyttäminen pienentää hiilijalanjälkeä ja korjaaminen parantaa niiden energiataloutta. Sairaalan alueen puuston määrä vähenee rakennettavilla alueilla. Pihakannet ja maanalaiset pysäköintirakenteet kasvattavat hiilijalanjälkeä. Puurakentaminen vähentää rakentamisen aikaisia hiilipäästöjä betonirakentamiseen verrattuna. Tiivis alue voi vähentää liikenteen hiilipäästöjä.

Hulevesien ohjailu, imeytys ja/tai viivyttäminen alueella on suunniteltu Helsingin hulevesistrategian mukaisesti. Uudet rakennukset sijaitsevat pääosin hyvin imeytyvillä alueilla, jolloin luontainen imevä pinta-ala vähenee. Eteläosan säilyvälle puistoalueelle on tarkoitus sijoittaa hulevesien viivytyksiä ja rakenteellista imeytystä.

#### Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Koskelan olemassa olevasta asuntokannasta valtaosa on vuokra-asuntoja. Kaava-alueelle sijoittuneen asuntoloiden lisäksi ryhmäkohteja ja palvelukeskustiloja ikääntyneille. Samalla vuokra-asuntojen määrä Koskelan alueella lisääntyy entisestään. Muu asuminen kaava-alueella on painotettava omistusasumiseen, johon ympäristö luo hyvät edellytykset. Täydennysrakentamisen määrä sallii muitakin hallintamuotoja.

Katujen varsille sijoitetut rakennusmassat muodostavat liikennemelulta suojaavaa puisto- sekä korttelialuetta, johon oleskelupihoja ja -alueita on mahdollista sijoittaa. Koskelantien reunassa asuntoihin kohdistuu liikenteen päästöistä haittoja, joita voidaan vähentää kaavassa määrättyin ratkaisuin. Kaavamääräysten tavoitteena



on sen varmistaminen, että hiljaisia asuintiloja muodostuu kaikkiin asuntoihin. Kaavamääräyksen mukaan Koskelantien varrella asunnot eivät saa avautua vain Koskelantien suuntaan. Lisäksi rakennuksen lyhyemmällä sakaroilla kulmauksessa tulee asunnot suunnitella niin, että niissä on nk. hiljaisempia asuintiloja. Tämä voidaan ratkaista esimerkiksi riittäväällä sisäänvedetyllä lasitetun parvekkeen tai viherhuoneen vyöhykkeellä, jonka Koskelantien puolella oleva sivuseinä on umpinainen.

Vararaideyhteydellä ajoittain kulkeva raitiovaunuliikenne aiheuttaa melua Kunnalliskodintiellä. Raitiovaunuliikenteestä aiheutuvan melun haitallisuutta ei ole arvioitu erikseen, koska liikenteen on arvioitu olevan niin vähäistä ja satunnaista, että päivittäisen melun keskiäänitaso jää alhaiseksi. Kunnalliskodintien varrelle on annettu rakennusten julkisivuille ääneneristävyysvaatimus liikennemelua vastaan. Tärinän haitallisuutta ei ole arvioitu erikseen, koska vararaide ei sijoitu pehmeille maaperäalueille kaava-alueella. Vararaiteen aiheuttamasta runkomelusta huolehditaan radan rakentamisen yhteydessä tehtävillä rakenteellisilla ratkaisuilla.

Osa eteläosan viheralueesta ja osa B- ja C-rakennusten pohjoispuolisesta alueesta säilyy viheralueena. Pesuloiden alueelle syntyy uusi viheralue.

Asemakaava luo edellytykset palo- ja pelastusturvallisuuden määräysten mukaiselle jatkosuunnittelulle ja toteutukselle.

#### Yritys-, elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavan mukaan alueelle on mahdollista sijoittaa päivittäistavarakauppa ja liiketiloja, sekä rakentaa asuntoja noin 3 000 asukkaalle. Alueen asukasmäärän lisääntyminen lisää palveluiden tarvetta ja antaa yritys- ja elinkeinomahdollisuuden mm. päivittäistavarakaupalle ja pienille yrityksille. Alueelle on suunniteltu lisäksi ikääntyneille monipuolinen palvelukeskus, joka tarjoaa välittöminä ja välillisinä työpaikkoina ja palveluina oman lisänsä näihin vaikutuksiin. Osa palvelukeskukseen tuotettavista palveluista on mahdollista ostaa yksityisiltä palvelukeskuksen tiloissa toimivilta yrittäjiltä.

#### Muut merkittävät vaikutukset, palveluihin

Kaavassa on varattu päiväkotipaikkoja yhteensä yli 300, joista alueen oman tarpeen lisäksi vajaa puolet on tarkoitettu alueen ul-



kopuoliseen tarpeeseen. Uudet asukkaat ylläpitävät alueella olevia kouluja, joihin etäisyydet ovat paikoin pitkät. Uudet asukkaat siirtävät koulupaikkatarpeen painopistettä itään nykyisestä, joka lisää painetta sijoittaa koulupaikkoja lähemmäs kaava-alueita.

## TOTEUTUS

### Vaiheittain toteuttaminen ja kynnystoimet

Alueen toteuttaminen on suunniteltu aloitettavaksi korttelista 26962 siten, että päiväkodin piha-alueita liikenteen melulta suojaavat rakennukset rakennetaan ensin. Herkän toiminnon vaativat meluohjeavot voidaan tällä tavalla saavuttaa kaikissa kaava-alueen rakentamisvaiheissa. Koskelantien puoleinen päiväkodin piha-alue voidaan ottaa käyttöön vasta, kun suojaavat rakennukset tonteilla 26962/1 ja 3 on rakennettu tai muulla tavalla huolehdittu piha-alueen riittävästä melunsuojauksesta.

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ei ole suunnittelualueita koskevia erityisiä tavoitteita.

### Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

Maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueella ei ole merkintöjä.

### Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004 /18.11.2005 /19.1.2007) alue on kerrostalovaltaista aluetta, jota kehitetään asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen sekä virkistyskäyttöön ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön sekä alueella tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Sairaalan alue on lisäksi merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaitteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi, jota kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Nyt laadittu kaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen.



Helsingin uudessa yleiskaavaehdotuksessa (kaupunkisuunnittelu-lautakunta 10.11.2015, 7.6.2016 ja 14.6.2016) alue on asuntovaltaista aluetta A2. Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä lähipalveluiden käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0. Alueen keskeisten katujen varsille tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimintaa. Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830/1 (tullut alueella voimaan 10.6.2011) mukaan alueella on esikaupungin pintakallio-alueita. Alueella on lisäksi nykyisiä rakennettuja maanalaisia tiloja. Nyt laadittu asemakaavan muutos on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

### Asemakaavat

Koskelan sairaala-alue ja Kunnalliskodintie on asemakaavoittamaton.

Kaupungin pesulan tontilla on voimassa 1988 vahvistettu asemakaava nro 9413, jossa tontti on ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY). Alueelle saa rakentaa pesulatoimintoja palvelevia rakennuksia. TY-tonteille saa sijoittaa asuntoja ainoastaan kiinteistöjen henkilökuntaa varten. Rakennusoikeus Helteks-pesulan tontilla on 17 400 k-m<sup>2</sup> ja Lindström Oy:n yksityisen pesulan tontilla 4 650 k-m<sup>2</sup>. Antti Korpin tiellä on voimassa 1970 vahvistettu asemakaava nro 6395, jossa se on osoitettu katualueeksi. Kaava-alueen eteläisimmällä alueella on voimassa vuonna 1993 vahvistettu asemakaava nro 10010, jossa alue on autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

### Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

### Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty osin Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin (pesuloiden tontit) ja osin valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin (sairaalan alue).

### Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 11.2.2016.





## Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen.

## Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristö-ominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asema-kaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

## SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

### Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2013 kaupungin aloitteesta.

### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- asuntotuotantotoimisto (ATT)
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- liikuntavirasto
- nuorisoasiainkeskus
- opetusvirasto
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- sosiaali- ja terveystieteiden virasto
- varhaiskasvatusvirasto
- ympäristökeskus



## Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja viraston verkkosivuilla [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) sekä lehti-ilmoituksella Käpylä-lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 29.5.–19.6.2013. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin kaavakävelyllä 10.6.2013. Koskelassa järjestettiin alueen suunnittelun ideointia varten lisäksi visiointi-ilta 5.9.2013.

Kävelykierros ja vaihtoehtojen arviointitilaisuus Koskelassa pidettiin 22.10.2014. Kierroksella testattiin sovellusta, joka havainnollisti suunnitelmia ympäristössä tietokoneen näytöllä.

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä suunnittelu- vaihtoehtoista valmisteluaineistoa oli nähtävillä ja verkossa keskusteltavana 20.10.–10.11.2014 seuraavissa paikoissa: Käpylän kirjastossa, Väinöläkatu 5, kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13 ja [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Nähtävänä nyt.

Suunnittelun etenemisestä tiedotettiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 20.10.2015 nk. suunnittelijan infolla, joka ilmestyi myös netissä [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Nähtävänä nyt.

### Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

**Museoviraston** ja maakuntamuseoiden välisen yhteistyösopimuksen perusteella **Helsingin kaupungin museo** esitti kannanoton, joka kohdistui täydennysrakentamisen sovittamiseen ympäristön arvoihin ja niistä tehtävien selvitysten tarpeellisuuteen. **Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n** kannanotto kohdistui vesihuollon suunnittelemiseen kustannusarvioineen. **Kiinteistöviraston geoteknisen osaston** kannanotto kohdistui kalliopysäköinnin ja yhdistetyn väestönsuojan tutkimiseen alueelle. **Rakennusviraston** kannanotto kohdistui alueen merkitykseen osana kaupungin viheralueverkostoa. **Sosiaali- ja terveysviraston** kannanotto kohdistui monipuolisen palvelukeskuksen mitoittamiseen ja sijoittamiseen kaava-alueelle uudisrakennukseen sopivalle paikalle. **Ympäristökeskuksen** kannanotto kohdistui riittävään ympäristöhäiriöiltä suojaamiseen.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.



**Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä** siten, että edellytetyt selvitykset tehty. Selostuksessa ja sen liitteissä on esitetty vesihuollon uudisrakentaminen ja johtosiirrot kustannusarvioineen. Alueen puistot on haluttu säilyttää mahdollisimman laajoina ja yhtenäisinä. Osallisten listaan on tehty pyydetyt korjaukset. Yhteistyötä sosiaali- ja terveysviraston kanssa monipuolisen palvelukeskuksen suunnitteluksi esitettyjen tavoitteiden mukaisesti on jatkettu säännöllisin suunnittelukokouksin. Liikenteen haittojen torjuminen on otettu yhdeksi lähtökohdaksi suunnittelussa ja pesuloiden alueen maaperän kunnostus on lisätty asemakaavamääräyksiin. Alueen suunnittelu on edennyt yhteistyössä kaupunginmuseon, ympäristökeskuksen, kiinteistöviraston ja rakennusviraston, varhaiskasvatustuviraston ja opetusviraston kanssa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipidekirje. Lisäksi saatiin yksi mielipidekirje ja yksi ehdotus kumppanuuskaavoituksesta nähtävillälöön jälkeen. Suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat alueen täydennysrakentamisen sijoittamiseen, asukaskoostumuksen monimuotoisuuden edistämiseen omistusasumista lisäämällä erityisesti myös Kunnalliskodintien pohjoispuolella ja tulevien rakennusten korkeuksiin sekä olemassa olevien puistoalueiden, vehreyden ja laajojen piha-alueiden sekä arvokkaiden rakennusten säilyttämistarpeisiin. Uutta rakentamista ja alueen kehittämistä pidettiin yleisellä tasolla toivottavana. Ehdotuksessa kumppanuuskaavoituksesta esitettiin vanhusten palvelukeskusta ja senioritaloja tonteille 26979/8 ja 9. Samassa yhteydessä näistä tonteista on esitetty tontinvaraushakemus kiinteistövirastolle.

**Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä** siten, että rakennusten sijoitusta ja korkeuksia suhteessa puistoon ja ympäristön rakennuksiin on tarkistettu esitettyjen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä visiointi illassa esitettyjen mielipiteiden perusteella. Olemassa olevat rakennukset on pääosin säilytetty ja muutettu asumiseen sekä lähipalveluja varten. N-rakennus ja D-rakennus on tarkoitus purkaa, mitä ei vastustettu mielipiteissä.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.



## Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

### Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Neljä vaihtoehtoista periaatesuunnitelmaa olivat nähtävillä ja arvioidavina 20.10.–10.11.2014. Vaihtoehtoisilla suunnitteluratkaisuilla haettiin eroavuuksia mm. toteutettavuudessa, pysäköintiratkaisussa, vanhan ympäristön säilymisessä, alueen identiteetissä, liittymisessä ympäröivään kaupunkirakenteeseen, yhteyksissä, viherympäristöissä, rakennetun ja puiston välisessä määrässä, urbaanisuuden asteessa ja asuntojen määrässä. Pysäköintitilat sijoituivat eri vaihtoehdoissa joko pääosin maanpäällisille pysäköintialueille, pysäköintitaloihin tai maanalaisiin pysäköintilaitoksiin tontikohtaisesti tai keskitetysti.

#### Vaihtoehto A, "Käpylän tyyliin":

Täydennysrakentamista tutkittiin alueella tyypillisesti käytetyillä lamellitaloilla, jotka sijoitettiin vapaasti tontille jatkaen Käpylän Olympiakylän ja Kisakylän avointa korttelirakennetta ja rakennustyyppiä Koskelan alueelle. Pesuloiden tontilla uudisrakennukset jatkavat viuhkamaista olemassa olevien lamellitalojen sarjaa. Uusia asuntoja saadaan noin 1 600 asukkaalle. Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat 4-7 kerroksen välillä ja kerrosalaa uudelle asumiselle on laskettu yhteensä noin 67 000 k-m<sup>2</sup>. Pysäköinti on suunniteltu toteutettavaksi osaltaan maantasopysäköintinä ja osittain maan alle rakennettavilla pysäköintilaitoksilla.



KOSKELAN SAIRAALA JA PESULOIDEN TONTIT, ASEMAKAAVAN MUUTOS  
PERIAATEVAIHTOEHTO A, "KÄPYLÄN TYYLIN", HAVAINNEKUVA 1:4000  
KSW/ AJ KSA 20.10.2014





### Vaihtoehto B, "Katujen varsilla":

B-vaihtoehdossa täydennysrakentaminen on sijoittunut pääasiassa sairaalan aluetta reunustavien katujen varsille. Lisäksi vanhojen säilytettävien rakennusten muodostamaa kokonaisuutta on täydennetty uusilla asuinkerrostaloilla. Pesuloiden alueelle on suunniteltu puolimpinainen uusien rakennusten kortteli. Uusia asuinrakennuksissa on pääasiassa viidestä kuuteen kerrosta. Uutta asuntokerrosalaa syntyy noin 88 000 k-m<sup>2</sup>. Uusia asuntoja saadaan noin 2 200 asukkaalle. Pysäköintipaikat on sijoitettu maanpäällisiin pysäköintilaitoksiin, mikä mahdollistaa asuinkortteleissa ympäristölle tyypilliset vihreät pihat puineen ja istutuksiin.





KOSKELAN SAIRAALA JA PESULOIDEN TONTIT, ASEMAKAAVAN MUUTOS  
PERIAATEVAIHTOEHTO B, "KATUJEN VARSILLE", HAVAINNEKUVA 1:4000  
KSV/ A/ KSA 20.10.2014



KOSKELAN SAIRAALA JA PESULOIDEN TONTIT, ASEMAKAAVAN MUUTOS  
VAIHTOEHTO B, "KATUJEN VARSILLE"  
KSV/ A/ KSA 20.10.2014

### Vaihtoehto C, "Suojaisat tehokorttelit":

Suunnitelmavaihtoehdon tavoitteena on korostaa alueen identiteettiä historiallisista näkökulmista katsottuna, sekä sijoittaa samalla alueelle täydennysrakentamista rajaten puistoalueita ja säilytettävien rakennusten kokonaisuutta puistomaisessa ympäristössä. Uudet rakennukset ovat L-muotoisia asuinkerrostaloja. Rakennukset sijaitsevat reunustaen katuja ja rajaten puistoalueita. Piha-alueet avautuvat puistoalueille. Rakennuksissa on neljästä



kuuteen kerrosta ja asumiselle on laskettu yhteensä noin 120 000 k-m<sup>2</sup>. Uusia asuntoja saadaan noin 3 000 asukkaalle. Pysäköinti on suunniteltu toteutettavaksi pihakansien alle rakennettaviin 1–2-kerroksisiin tonttikohtaisiin pysäköintilaitoksiin.



KOSKELAN SAIRAALA JA PESULOIDEN TONTIT, ASEMAKAAVAN MUUTOS  
PERIAATEVAIHTOEHTO C, "SUOJAISET TEHOKORTTELIT", HAVAINNEKUVA 1:4000  
KSV/ AI KSA 20.10.2014



KOSKELAN SAIRAALA JA PESULOIDEN TONTIT, ASEMAKAAVAN MUUTOS  
VAIHTOEHTO C, "SUOJAISET TEHOKORTTELIT", ILMAKUVA  
KSV/ AI KSA 20.10.2014

Vaihtoehto D, "Koskelan Manhattan":

Täydennysrakentaminen toteutetaan tässä vaihtoehdossa sijoittamalla pistetaloja suunnittelualueen reunoille katujen varsille. Kes-



keiset rakentamisen alueet ja korkeimmat rakennukset on sijoitettu Kunnalliskodintien varteen ja pesuloiden tontille. Muutama matalampi pistetalo sijaitsee H-rakennuksen vieressä ja Käpylän tien varrella. Talotyypiksi on vaihtoehdossa valittu korkeudeltaan vaihteleva pistetalo. Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat 5-16 kerroksen välillä ja uutta asuntokerrosalaa syntyy yhteensä noin 84 000 k-m<sup>2</sup>. Uusia asuntoja saadaan noin 2100 asukkaalle. Pysäköinti on suunniteltu sijoitettavaksi pistetalojen välisille alueille osittain tai kokonaan maan alle rakennettaviin pysäköintilaitoksiin.



KOSKELAN SAIRAALA JA PESULOIDEN TONTIT, ASEMAKAAVAN MUUTOS  
PERIAATEVAIHTOEHTO D, "KOSKELAN MANHATTAN", HAVAINNEKUVA 1:4000  
KSV/ A/ KSA 20.10.2014



KOSKELAN SAIRAALA JA PESULOIDEN TONTIT, ASEMAKAAVAN MUUTOS  
VAIHTOEHTO D, "KOSKELAN MANHATTAN", ILMAKUVA  
KSV/ A/ KSA 20.10.2014





## Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

**Museoviraston** ja maakuntamuseoiden välisen yhteistyösopimuksen perusteella **Helsingin kaupunginmuseo** esitti kannanoton, joka kohdistui täydennysrakentamisen sovittamiseen ympäristön arvoihin, niiden säilyttämiseen ja alueesta tehtävien selvitysten sekä yhteistyön tarpeellisuuteen. **Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n** kannanotto kohdistui vesi- ja huollon suunnittelemiseen kustannusarvioineen sekä kiinteistöjen jätahuollon järjestämiseen. **Rakennusviraston** kannanotto kohdistui ympäristön säilyttämistavoitteisiin ja alueen merkitykseen kaupungin viheralueverkostossa, puistojen ja kulkuyhteyksien säilyttämiseen, palveluille varattavien piha-alueiden riittävyteen sekä uusien katujen ja aukoiden tarpeettomuuteen, ja esitettiin vaikutusten vertailuun, jota pidettiin hyvänä ja kattavana. **Sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskuksen** kannanotto kohdistui monipuolisen palvelukeskuksen mitoittamiseen ja sijoittamiseen kaava-alueella uudisrakennukseen sopivalle paikalle, johon vaihtoehdossa C nähtiin edellytyksiä. **Ympäristökeskuksen** kannanotto kohdistui positiivisella tavalla valittuun kaavan vertailevaan suunnittelutapaan, ratkaisun kaupunkirakenteen tiivistämiseen joukkoliikenteen vaikutusalueella ja vähäpäästöisten liikkumistapojen tukemiseen, joita C tehokkaimmin toteuttaa ja huomio kohdistui myös riittävästi ympäristöhäiriöiltä suojaamiseen, energiatehokkuuteen, huilivesien käsittelyyn ja viherkertoimen käyttöön. **Helsingin kaupungin liikennelaitoksen** kannanotto kohdistui rakennettavan vararaideyhteyden aiheuttamiin häiriöihin ja niiden suojaamiseen, sekä sujuvan yhteyden ylläpitämiseen. **Kiinteistöviraston** kannanotto kohdistui asuntotuotantotavoitteisiin, asutuksen vaikutuksiin lähipalveluverkkoon, sosiaali- ja terveystoimen toimintojen sijoittamistarpeeseen, vanhan ja uuden rakennusoikeuden yhdistämisen, selkeiden pysäköintijärjestelyjen tavoitteisiin ja alueen merkitykseen kaupungin talouteen. Kannanotto sisälsi pyynnön tutkia vaihtoehtoon C pohjautuvaa ratkaisua, joka kannanoton mukaan vastaa parhaiten asetettuihin määrällisiin ja laadullisiin asuntopoliittisiin tavoitteisiin, tukee parhaiten kaupungin taloutta, varmistaa palveluverkon ylläpidon ja kehittämisen alueella. Ratkaisu mahdollistaa parhaiten vastuullisen ilmastoystävällisen ja ekologisen maankäytön, turvaa vanhan kulttuuriympäristön säilyttämisen sekä riittävimmit viheryhteydet - ja pihat luoden viihtyisän ja urbaanin olemassa olevaa rakennettua omaisuutta kunnioittavan kaupunkiympäristön.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.



**Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehtoista esitetyt kannanotot on otettu huomioon kaavoituksessa** siten, että niissä esitetyt tarvittavat selvitykset on teetetty. Alueen suunnittelu on edennyt yhteistyössä kaupunginmuseon, ympäristökeskuksen, kiinteistöviraston ja rakennusviraston, varhaiskasvatusviraston ja opetusviraston kanssa. Eri tahojen yhteistyössä esittämät tavoitteet on otettu huomioon kaavaa laadittaessa. Uudisrakentamisen sijoittaminen, massoittelu ja korkeudet on sovitettu ympäristön arvoihin ja ominaisluonteeseen ottaen huomioon mahdollisimman laajojen viheralueiden ja yhteyksien säilyminen ja muodostuminen sekä alueen toteuttamiskelpoisuus myös alueelle tulevan huollon ja tekniikan osalta. Uuden asutuksen vaikutus lähipalveluverkkoon on arvioitu. Vanhojen rakennusten säilyminen ja kehittäminen uuteen käyttöön ovat olleet tavoitteena kaavaratkaisua valmisteltaessa. Vanhojen rakennusten pysäköinti on järjestetty pääosin maantasopysäköintinä erillään uusien rakennusten laitospysäköinnistä. Monipuolisen palvelukeskuksen korttelialueen suunnittelua on ohjattu tiiviissä yhteistyössä sosiaali- ja terveystieteiden kanssa. Kaavassa keskus ryhmäkoteineen on sijoitettu ympäristöön, johon on mahdollista muodostaa esteettömyyden erikoistason aluetta. Kunnalliskodintien ja Koskelan akselin varrelle on mahdollista sijoittaa myös kaikille kaupunkilaisille suunnattuja palveluja. Kaavassa on suunnitteluratkaisuin ja määräyksin pyritty melun torjunnan ja riittävän ilmanlaadun varmistamiseen sekä huilavesien käsittelemiseen yhteisesti puistoalueilla. Kaavaan on merkitty autopaikkojen laskentaohjeen mukaiset mahdollisuudet autopaikkojen vähentämiseen. Rakennusten suuntauksella ja vesikatoille sijoitettavilla aurinkopaneeleilla pyritään luomaan edellytyksiä nollaenergiatalon tavoitteiden saavuttamiseen. Kunnalliskodintien suunnittelu on edennyt samanaikaisesti kaavasunnittelun kanssa ja vararaideyhteys on otettu huomioon suunnittelussa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehtoja koskevia mielipidekirjeitä saapui kahdeksan. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa, puhelimitse ja verkkokeskustelussa.

Mielipiteet kohdistuivat vaihtoehtojen vertailuun, kaupunkikuvaan ja korttelirakenteeseen, puiston säilyttämiseen, kaupunkielämän laatuun ja vilkkauteen, asukkaiden määrään ja rakentamisen laajuuteen ja mittakaavaan, asuntojen hallintamuotoihin, kulkuyhteyksiin, palveluiden tarpeeseen, pysäköintiratkaisuihin ja monipuolisen palvelukeskuksen sijaintiin.



KSV forum verkkokeskustelussa kommentteja tuli 97. Alueelle toivottiin paljon asukkaita, rakennuksia rajaamaan tiivistä kaupunkitilaa, suojaisia pihoja ja tiiviitä kortteleita ja puistojen säilymistä, kulkuyhteyksien paranemista alueella ja sen läpi sekä julkisen liikenteen parantamista. Vaihtoehtoa C pidettiin suurimmassa osassa kommentteissa parhaana jatkosuunnitteluun.

**Mielipiteet on otettu huomioon** kaavatyössä siten että suunnittelua on jatkettu vaihtoehto C:n pohjalta ja esitetyt mielipiteet on otettu mukaan suunnittelun tavoitteisiin. Ristiriitaisten tavoitteiden osalta on pyritty löytämään yhteistyöllä ratkaisu, joka mahdollistaa molempien tavoitteiden saavuttamisen parhaimmalla tavalla. Esimerkiksi esitetty toive avarista piha-alueista on pyritty toteuttamaan visuaalisesti ja toiminnallisesti avaamalla tehokkaat ja tiiviit piha-alueet puistoihin, jotka on pyritty säilyttämään mahdollisimman laajoina tavoitteen mukaisesti. Katuja rajaavien rakennusten välistä on kapeita näkymiä kortteleiden läpi puistoon ja entiseen sairaalamiljööseen. Urbaania katutilaa on pyritty luomaan rajaamalla katuja rakennuksilla, joiden ensimmäisiin kerroksiin on varattu tilaa kivijalkaliiketoille, palveluille sekä päivittäistavarakaupalle. Yhteen olemassa olevaan sairaalapaviljonkiin piha-alueineen on suunniteltu tiloja lasten päivähoidon tarpeisiin. Myös ulkopuolisille toiminnallisista ja muita palveluja tarjoavan monipuolisen palvelukeskuksen suunnittelu sijainniltaan ja yhteyksiltään parhaalle paikalle Kunnalliskodintien pohjoispuolelle yhteistyössä sosiaali- ja terveystieteiden kanssa on ollut myös keskeisenä tavoitteena kaavaratkaisussa. Rakennusten korkeudet on sovitettu ympäristöönsä. Kappeli on osoitettu yhteistilaksi koko Kunnalliskodintien eteläisen puolen asukkaiden käyttöön. Näköyhteys Koskelantielle ja väliys kappelin ympärillä on säilytetty. Alueelle on suunniteltu reittejä yhdistämään Koskelaa ja Käpylää sekä kolmea suunnittelualueen puistoa.

Muilta osin mielipiteissä esille tuodut tavoitteet koskivat kaavan valmistelun jälkeisiä toimenpiteitä, toimintojen sijoittamista tai ratkaisuja, jotka eivät koskeneet kaavan valmistelua ja jotka ratkaistaan jatkosuunnittelussa ja toteuttamisen aikana.

Kannanottoina, mielipiteinä ja verkkokeskustelussa saadun palautteen pohjalta suunnittelua jatkettiin vaihtoehto C:n, Suojaisat tehokorttelit, pohjalta. Lokakuussa 2015 palautteen perusteella kehitetystä suunnitelmasta sekä liikenteellisistä ratkaisuista tiedotettiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle, hallintokuntien edustajille ja lisäksi uutiskirjeessä, Facebook-sivuilla, lehdistötiedotteessa sekä Kerro kartalla -nettipalvelussa. Kaavatyön jatkamiseksi saatiin vapamuotoisilla sähköposteilla alla olevia kommentteja.



## Yhteenveto kaavaratkaisusta saaduista kommenteista

**Sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskus** kommentti kohdistui kaavamääräyksien riittävään väljyyteen monipuolisen palvelukeskuksen suunnitteleminen toiminnallisesti tavoitteiden mukaisena, toiminnan tukemiseen mahdollistamalla alueelle yksityistä iäkkäiden asumista ja puistoalueille järjestettäviin yhteyksiin. **Ympäristökeskuksen** kommentti kohdistui riittävään ympäristöhäiriöiltä suojaamiseen, hulevesien käsittelyyn ja viherkertoimen käyttöön. **Rakennusvirasto** nostaa kommentissaan esille pelastusreittien tarpeen, huoltoajon ja saattoliikenteen järjestelyt, infran reitityksen, rakennusalojen sijoittuminen suhteessa yleiseen alueeseen sekä hulevesien viivytys- ja tulvareitit.

**Esitetyt kommentit on otettu huomioon** kaavan valmistelussa kaavamääräyksin. Pelastuskaavio ja liikennesuunnitelma on laadittu kaavatyön kanssa rinnakkain. Hulevesien käsittelystä on määräksiä ja merkintöjä kaavakartassa. Teknistaloudelliset suunnitelmat on selostuksen liitteenä kustannusarvioineen. Monipuolisen palvelukeskuksen kaavamääräykset on laadittu mahdollisimman väljiksi ja toimivat esteettömät yhteydet on suunniteltu Kunnalliskodintien eteläiselle alueelle Rohtotarhaan. Erityisasumisen ja palvelujen korttelialueen läheisyydessä on jo olemassa yksityistä iäkkäiden asumista. Ympäristökeskuksen esittämät tavoitteet on toteutettu kaavamääräyksin ja suunnitteluratkaisuina. Viherkertoimen käytöstä luopuminen on perusteltu edellä asemakaavan kuvauksen kohdassa Ekologinen kestävyys.

### Kaavaehdotuksen käsittely

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 8.3.2016 ja se päätti esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle 8.3.2016 päivätyn 26. kaupunginosan (Koskela) kortteleiden 26961–26972, osan korttelia 26979 ja katualueen asemakaavaehdotuksen ja korttelin 26979 tonttien 8 ja 9 sekä katualueen (muodostuu uusi kortteli 26969) ja 25. kaupunginosan (Käpylä) korttelin 25881 tontin 3 asemakaavan muutosehdotuksen nro 2389 hyväksymistä. Samalla lautakunta päätti asettaa ehdotuksen nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.



Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 8.4.–9.5.2016

### **Muistutukset**

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta.

Muistutukset kohdistuivat puistoalueille rakentamiseen, ikääntyvien palveluasumisen rakennusten julkisivujen ja rakenteen määrittämiseen pääosin puiseksi, asuntotuotantotyyppisiin, monipuolisen palvelukeskuksen laajentamismahdollisuuksiin tarpeiden mukaisesti, alueen sisäisen autoliikenteen välttämiseen, julkisen liikenteen lisäämiseen ja sopivien kohtuuhintaisten asuntojen rakentamiseen vanhuksille Koskelan sairaalan alueelle palveluasumisen lisäksi.

### **Viranomaisten lausunnot**

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- **Helen Sähköverkko Oy**
- **Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä (HSY)**
- **Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)**
- **asuntotuotantotoimisto (ATT),**
- **Kaupunginmuseon johtokunta**
- **kiinteistölautakunta**
- **pelastuslautakunta**
- **sosiaali- ja terveystoimi**
- **yleisten töiden lautakunta**
- **ympäristölautakunta**
- **Helsingin vanhusneuvosto**

### **Yhteenveto lausunnoista**

**Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen** lausunnossa esitettiin, että asemakaavaehdotus täydentää yhdyskuntarakennetta joukkoliikenteen ja olemassa olevan infrastruktuurin äärellä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita edistävällä tavalla. Alueen ja rakennusten arvot on tiedostettu ansiokkaasti ja suojelutavoitteet turvattu esimerkillisesti. Mittavan uudisrakentamisen vaikutukset alueen avoimeen ympäristöön on kuvattu hyvin. Uudisrakentamisesta huolimatta alueen puistomainen ilme on pystytty säilyttämään etenkin arvokohteilla. Alueen arvot on otettu huomioon myös uudisrakentamiselle annetuissa kaavamääräyksissä.



Kaavamääräyksissä on määrättävä päiväkodin piha-alueen sijoittamisesta siten, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melutason ohjearvot täyttyvät päiväaikana. Ilmanlaatu on otettu pääosin riittävän hyvin huomioon, kuitenkin päiväkodin eteläpuolelle merkitty leikkialue on ilmanlaadun kannalta liian lähellä Koskelantietä liikennemääräennusteet 2025 huomioon ottaen. Alueen toteuttamisessa on otettava huomioon se, että suojaa antavat rakennukset rakennetaan ennen kuin suojattavat rakennukset, sillä meluohjearvot on saavutettava kaikissa kaava-alueen rakentamisvaiheissa.

Julkisivuun kohdistuvan melun ollessa yli 55 dB(LAeq) tulee asunnolla olla vähintään tuuletusmahdollisuus julkisivulle, jonka kohdalla meluohjearvot saavutetaan. Kaavamääräyksiin onkin turvattu läpitalonasuntojen rakentaminen. ELY-keskus muistuttaa, että viherhuoneissa ja parvekkeilla on saavutettava VNp:n 993/1992 mukaiset ulkoalueiden melutasot.

Raitiotieliikenteestä aiheutuvan melun ja tärinän haitallisuutta ei ole arvioitu kaavaselostuksessa.

### **Vastine Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausuntoon**

Kaavaehdotusta ei päiväkodin piha-alueen osalta ole muutettu olennaisesti, koska päiväkodin piha-alue sijoittuu pääosin meluselvityksen mukaan ilmanlaadun osalta ennustetilanteessa vaaditulle yli 60 metrin etäisyydelle ajoradasta alueelle, missä Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset ulkoalueiden melutason ohjearvot saavutetaan. Koskelantien puoleisen piha-alueen rajaus on tarkistettu meluselvityksen mukaan alueelle, jolla sekä ulkoalueiden melutason ohjearvot saavutetaan ennustetilanteessa että nykyisten liikennemäärien mukainen vähimmäisetäisyys ajoradasta täyttyy. Mikäli liikenne-ennusteen mukainen liikennemäärä toteutuu, on arvioitava piha-alueen rajoittamista uudelleen sellaisille alueille, joissa ennusteen mukainen ilmanlaadun taso voidaan saavuttaa. Alueen toteuttaminen on suunniteltu aloitettavaksi korttelista 26962 siten, että päiväkotia ja sen piha-alueita suojaavat rakennukset rakennetaan ensin, jotta meluohjearvot voidaan saavuttaa kaikissa kaava-alueen rakentamisvaiheissa. Koskelantien puoleinen päiväkodin piha-alue voidaan ottaa käyttöön vasta, kun suojaavat rakennukset tonteilla 26962/1 ja 3 on rakennettu tai muulla tavalla huolehdittu piha-alueen riittävästä melunsuojauksesta.

Vararaideyhteydellä ajoittain kulkeva raitiovaunuliikenne aiheuttaa melua Kunnalliskodintiellä. Raitiovaunuliikenteestä aiheutuvan melun haitallisuutta ei ole arvioitu erikseen, koska liikenteen on



arvioitu olevan niin vähäistä ja satunnaista, että päivittäisen melun keskiäänitaso jää alhaiseksi. Kunnalliskodintien varrelle on annettu rakennusten julkisivuille ääneneristävyysvaatimus liikennemelua vastaan. Tärinän haitallisuutta ei ole arvioitu erikseen, koska vararaide ei sijoitu pehmeille maaperäalueille kaava-alueella. Vararaiteen aiheuttamasta runkomelusta huolehditaan radan rakentamisen yhteydessä tehtävillä rakenteellisilla ratkaisuilla.

**Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä** esittää että aluetta varten on rakennettava uutta vesihuoltoa, jonka rakentamiskustannukset ovat kaavaselostuksen mukaan noin 650 000 euroa (alv 0 %) ja siirtokustannukset noin 1 miljoona euroa (alv 0 %).

**Helsingin Asuntotuotantotoimiston** lausunto koskee kaava-alueen tontteja 26967/1, 26968/1 ja 26979/10. Perustamisolosuhteiden, selkeiden rakennusalojen ja tonttikohtaisen rakennusoikeuden määrittelyä pidetään hyvinä lähtökohtina. Pihakannen alle ja osittain myös rakennusten alle sijoitettu pysäköinti koetaan vaativaksi ja hintavaksi ratkaisuksi. Ajoyhteydet pysäköintiin ja kannelle edellytetään sijoitettavaksi luontevimpiin sijainteihin, eikä hallien ajoaukkojen sijoittamista rakennuksiin pidetä hyvänä.

Pieniä huoneistokokoja rajoittavia määräyksiä toivottiin poistettavaksi. Pistetalojen ylimpiin kerroksiin edellytetyt sauna- tai vapaa-ajantilat eivät anna mahdollisuutta yhteistilojen tapauskohtaiseen tarkasteluun. Pelastaminen esitetään tarvittavaksi myös tonttien ulkoreunoilta. Pelastamisen kannalta haastavimmissa osissa parvekkeiden tulisi voida sijaita päällekkäin. Kaavassa tulisi sallia konehuoneet ullakkotilassa ja tasakattoisten rakennusten katoilla. Liiketilän määrittelynä tulisi olla alaraja. Yhteisen jätehuoneen sijaan tulisi sallia syväkeräysastioita sopiviin sijainteihin kujan varteen.

AKS-korttelialueella materiaalivalintoja tulisi voida tehdä hanke-lähtöisesti etenkin rungon osalta. Viherkattoa ei tulisi määritellä toteutettavaksi puurakenteisena. Nykyisen puuston säilyttäminen ei vaikuta mahdolliselta, kun ahdas tontti asettaa jo erityisiä vaatimuksia työmaajärjestelyille. AKS-tontille ei ole järjestettävissä pelastusauton reittejä, jolloin pelastautumisen tulee onnistua kohteen sisäisin järjestelyin.

**Helsingin kaupunginmuseon johtokunta** esittää, että kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta keskeistä on turvata Koskelan sairaala-alueen rakennusten ominaispiirteiden, niiden muodostamien kokonaisuuksien luonteen ja niihin sisältyvien kulttuuri-



historiallisten arvojen säilyminen sekä uudisrakentamisen sopeuttaminen tähän kokonaisuuteen ja katsoo, että säilymisen turvaamiseksi lähtökohtana tulee olla reunaehtojen asettaminen tuleville muutoksille ja korjauksille. Asemakaavaehdotuksen mukaisilla suojelumääräyksillä ja uudisrakentamista ohjaavilla määräyksillä Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueella on mahdollista turvata alueen rakennuksiin ja rakennusten, maiseman ja viheralueiden muodostamiin kokonaisuuksiin liittyvien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen täydennysrakentamisen rinnalla. Kaupunginmuuseon johtokunta puoltaa asemakaavaehdotuksen hyväksymistä.

**Kiinteistölautakunta** esittää, että Helsingin kaupunki omistaa alueen ja alueella sijaitsevat 13 rakennusta. Asemakaavamuutos on valmisteltu tilakeskuksen kanssa kaupungin omistamien rakennusten osalta. Lautakunnan näkemyksen mukaisesti kaavaehdotus tukee kaupungin asettamia asuntotuotantotavoitteita.

Kaavaan merkitty perheasuntomääräys ei noudata nykyistä linjausta, koska koko asemakaava-alue on kaupungin omistamaa maata, jolloin perheasuntojen määrä ja koko tulee lähtökohtaisesti ottaa huomioon tontinluovutusehdoissa. Siten perheasuntoja koskeva määräys tulisi poistaa kaavasta. Kaupunki pyrkii edistämään uusiutuvien ja ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavien rakennusmateriaalien ja tuotantotapojen käyttöä erityisesti puurakentamista painottaen. Kaavamääräysten tulisi olla kuitenkin luonteeltaan sallivia eikä pakottavia. Tällöin sekä puurakentaminen että viherkatot voitaisiin kohdistaa tarkoituksenmukaisiin ja hanketalouden kannalta toteutuskelpoisiin kohteisiin.

Asemakaavamuutos tukee kaupungin asettamien asumisen ja maankäytön yleisten tavoitteiden toteutumista. Kaupunkikuvalliset ja ympäristölliset tekijät huomioon ottaen kaavamuutos mahdollistaa tehokkaasti yleisten asuntotuotantotavoitteiden edistämisen alueella. Lisäksi kaavaratkaisun avulla voidaan edistää kohtuuhintaista asumista. Kiinteistölautakunta puoltaa asemakaavamuutoksen hyväksymistä edellyttäen, että lausunnossa mainitut seikat otetaan huomioon.

**Pelastuslautakunta** esittää otettavaksi huomioon, että kaavaselostuksessa mainittu maanalaisen tunneliverkoston osittainen mahdollinen säilyminen edellyttää kaavan mahdollistavan esimerkiksi pelastusjärjestelyissä tarvittavat maanpäälliset rakennelmat.

**Sosiaali- ja terveystieteiden virasto** esittää, että asemakaavassa tulee huolehtia, että asukkaille on mahdollista järjestää aurinkoista piha-aluetta oleskelua ja ulkoilua varten, koska uuden monipuolisen palvelukeskuksen rakennusten korkeat massat varjostavat piha-aluetta. Sosiaali- ja terveystieteiden viraston mielestä autopaikkatarve





on pienempi kuin kaavassa on esitetty, koska asukkaat ovat muis-tisairaita, eikä heillä ole autoja käytössä. Kaupungin päivitet-tävänä olevaan autopaikkojen mitoitusohjeeseen sosiaali- ja ter-veysvirasto on esittänyt autopaikkojen tarpeeksi 1 autopaikka/400 k-m<sup>2</sup>. Autopaikat tulee voida sijoittaa myös kadunvarsille.

**Yleisten töiden lautakunnan** mielestä muutos mahdollistaa sai-raala-alueen kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvok-kaiden rakennusten suojelemisen ja muuttamisen asuinkäyttöön sekä alueen täydennysrakentamisen. Asemakaava mahdollistaa myös vanhusten monipuolisen palvelukeskuksen uudisrakennuk-sen, pysyvien päiväkotipalveluiden sekä päivittäistavarakaupan sijoittumisen alueelle. Kulkuyhteyksiä voi rakentaa ja kehittää alu-eella niin, että jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet ja houkuttelevuus paranee. Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupunkisuun-nitteluviraston laskelmien mukaan rakennusvirastolle arviolta noin 5 miljoonan euron kustannukset, josta noin 2,5 miljoonaa kohdis-tuu katualueisiin ja 2,5 miljoonaa puistoalueisiin.

**Ympäristölautakunta** esittää, että kaavaehdotuksen mukainen kaupunkirakenteen tiivistäminen ja täydentäminen joukkoliiken-neyhteyksien äärellä on kannatettavaa. Sairaala-alueen sisäosien yhtenäinen puistoalue säilyy melko laajana tiivistymisestä huoli-matta. Myös alueen kävely- ja pyöräily-yhteydet paranevat nykyi-seen verrattuna. Ekologisen kestävyuden teemoja on nostettu esiin mm. uusiutuvan energian tuotantoon, puurakentamiseen sekä hulevesien käsittelyyn sekä läpäisevien ja läpäisemättömien pintojen määrään liittyvillä määräyksillä. Kortteleiden sijoittaminen tiivistä katujen varsille suojaa pihvoja ja puistoaluetta liikenteen hai-toilta.

Julkisivuun kohdistuvan melutason ollessa yli 65 dB, asuntojen on tarpeen avautua myös suuntaan, jolla melutason ohjearovot alittu-vat. Koskelantien varrella asunnot eivät kaavamääräyksen mu-kaan saa avautua vain Koskelantien suuntaan. Määräyksen muut-taminen muotoon: Koskelantien varrella on kaikkien asuntojen avauduttava julkisivun puolelle, jolla ei ole ääneneristävyysvaati-musta, on parempi vaihtoehto. Kunnalliskodintien varrella julkisi-vujen melutaso on niin voimakas, että parvekkeet tulee määrätä suunniteltaviksi siten, että saavutetaan melutason ohjearovot (ul-kona). Käpyläntiellä olemassa olevien asuinkerrostalojen kadun puoleiset julkisivut voitaisiin osoittaa merkinnällä, joka ohjaisi suo-jeltujen rakennusten rakenteellisen meluntorjunnan parantami-seen rakennussuojelulliset näkökohdat huomioon ottaen.

**Helsingin vanhusneuvosto** puoltaa lausunnossaan esitettyä asemakaavaa ja asemakaavanmuutosta ja esittää, että kaavan



mukaan on voitava suunnitella muistikylästä turvallinen asumiskonaisuus, joka tarjoaa ympärivuorokautiset palvelut.

Koskelan puistomaisuus tulee säilyttää ja rakennusten kattojen tulee olla viherkattoja. Muistikylän tulisi olla luhtitalotyyppinen U-muotoinen kerrostalokokonaisuus, jonka keskellä tulisi olla viihtyisä vihreä sisäpiha monenlaisine aktiviteetteineen. Muistisairaiden tulee voida liikkua itsenäisesti. Muistikylässä tulee olla hyvät palvelut, joista osa voisi sijaita alueen ulkopuolella.

Vanhusneuvosto haluaa edelleen olla tiiviisti mukana Muistikylän suunnittelussa. On tärkeää saada kokonaiskuva siitä, miten suuri alue varataan varsinaista Muistikylää varten. Vanhusneuvosto haluaa erityisesti painottaa hyvien julkisten liikenneyhteyksien tärkeyttä. Muistikylä ei saa olla erillinen saareke, vaan osa Muistiystävällistä Helsinkiä. Muilta osin lausunnossa esitetyt asiat koskivat jatkosuunnittelussa tehtäviä ratkaisuja.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

- Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Liikennevirasto, Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL), rakennusvalvontavirasto, Nuorisoasiainkeskus, Helsingin kaupungin asunnot Oy, Helen Oy ja varhaiskasvatusvirasto.
- Opetusvirastolta saatiin lausunto nähtävilläoloajan jälkeen

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Muistutuksissa ja lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan. Vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

ELY-keskuksen lausunnon johdosta:

- PL-korttelialueen Koskelantien puoleinen piha-alueen rajaa on tarkistettu meluselvityksen mukaan alueelle, jolla sekä Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset ulkoalueiden melutason ohjearvot saavutetaan ennustetilanteessa, että nykyisten liikennemäärien mukainen vähimmäisetäisyys ajoradasta täyttyy.



- Kaavamääräyksiin on lisätty: Koskelantien puoleinen päiväkodin piha-alue voidaan ottaa käyttöön vasta, kun suojaavat rakennukset 26962/1 ja 3 on rakennettu tai muulla tavalla huolehdittu piha-alueen riittävästä melunsuojauksesta.

#### Ympäristölautakunnan lausunnon johdosta:

- Asemakaavakarttaan on tarkennettu Koskelantien puoleisia melunsuojauksen merkintöjä meluselvitystä vastaavaksi.
- Tonteilla 26967/2 ja 3 olemassa olevien asuinkerrostalojen kadun puoleisille julkisivuille on lisätty kokonaisääneneristävyyksimerkintä 30 dBA.
- Kaavaselostukseen on lisätty teksti: Kaavamääräysten tavoitteena on sen varmistaminen, että hiljaisia asuintiloja muodostuu kaikkiin asuntoihin. Kaavamääräyksen mukaan Koskelantien varrella asunnot eivät saa avautua vain Koskelantien suuntaan. Lisäksi rakennuksen lyhyemmällä saka-roilla kulmauksessa tulee asunnot suunnitella niin, että niissä on nk. hiljaisempia asuintiloja. Tämä voidaan ratkaista esimerkiksi riittäväällä sisäänvedetyllä lasitetun parvekkeen tai viherhuoneen vyöhykkeellä, jonka Koskelantien puolella oleva sivuseinä on umpinainen.

#### Kiinteistölautakunnan lausunnon johdosta:

- kaavasta on poistettu perheasuntomääräys: "Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittiötilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän."

#### Pelastuslautakunnan lausunnon johdosta:

- kaavaselostuksesta on poistettu maanalaisen tunneliverkoston osittainen mahdollinen säilyminen ja lisätty teksti: Väestösuojatilan kunnostaminen ja tunneliverkoston osien ylläpito, täyttäminen tai purkaminen tulee selvittää asema-kaavan toteutuksen suunnittelun yhteydessä.

#### Asuntotuotantotoimiston lausunnon johdosta:

- kaavaa on täsmennetty harjakattoisiin rakennuksiin lappeen alle sallittujen tilojen määrittysten osalta.



Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- veloitteesta vapaa-ajantilojen sijoittamiseksi keskitetysti on rajattu pois kortteli 26962 sekä olemassa olevien asuinrakennusten tontit 26967/2 ja 3.
- kaavamääräystä AKS-korttelialueelle on sisällön selkeyttämiseksi muutettu. Yksikerroksisten rakennusosien katto on muutettu kansipihaksi, minimi määre on poistettu viherkaton kasvukerroksesta ja määräys: "viherkaton ulkopuoliset piha-alueet tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan vehreinä ja istuttaa puilla ja pensailta" on poistettu.
- Kaavamääräyksen tarkoitusta parvekkeiden päällekkäisyydestä AK-korttelialueilla on täsmennetty pistetaloja koskevaksi.
- Paviljonkikujan uudisrakennuksille on lisätty määräys: "Rakennusten julkisivuihin saa sijoittaa vain ranskalaisia ja sisäänvedettyjä parvekkeita."
- Kappelin kulun linjausta on tarkistettu olemassa olevan reitin mukaiseksi.
- Kortteleiden 26965 ja 26971 pysäköintipaikat on siirretty korttelista 26962 rasittamaan kortteliä 26972 vastaamaan tarkistettuja asuntotuotannon toteutustarpeita.

Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta, sekä muutamien täsmennyksiä koskien olemassa olevia maanalaisia tiloja ja väestönsuojaa, melunsuojausta ja siinä yhteydessä toteuttamisjärjestystä, yritysvaikutuksia, maaperän haitta-aineiden tutkimuksia ja kaukolämpöverkon kustannuksia. Lisäksi kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia, jotka koskevat melunsuojaukseen, viherkaton ja parvekkeiden rakentamiseen sekä teknisten tilojen sijoittamiseen ja kulkuväylien linjauksiin liittyvien määräysten ja merkintöjen täsmennyksiä.

Muistutusten, ja lausuntojen johdosta, kaavan tavoitteet huomioon ottaen kaavaehdotukseen on tehty tarkistuksia ja vähäisiä muutoksia, jotka eivät olennaisesti muuta kaavaehdotuksen sisältöä.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus

Kaavaehdotukseen tehdyistä tarkistuksista on keskusteltu kiinteistöviraston tonttiosaston, ympäristökeskuksen, asuntotuotantotoimiston ja kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön kanssa.

**Opetusvirastolta** on saapunut 16.9.2016 lausunto, jossa kerrotaan, että oppilasmäärän kasvu Koskelan alueella asettaa paineita turvallisen koulumatkan päässä olevalle uuden kouluraken-



nuksen rakentamiselle. Alueella on alkamassa palveluverkkotarkastelu ruotsinkielisen pohjoisen koulu- ja päiväkotiverkon osalta sekä suomenkielisen Käpylän alueen osalta. Tilakeskuksen talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan on opetusvirasto esittänyt tarpeen noin 500-600 oppilaalle valmistumisvuodelle 2025.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 8.3.2016 päivätyn ja 25.10.2016 muutetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12389 hyväksymistä. Asemakaava koskee 26. kaupunginosan (Koskela) kortteleita 26961–26972, osaa kortteliä 26979 ja katualuetta. Asemakaavan muutos koskee 26. kaupunginosan (Koskela) korttelin 26979 tontteja 8 ja 9 sekä katualuetta (muodostuu uusi kortteli 26960) ja 25. kaupunginosan (Käpylä) kortteliä 25881 tonttia 3.
- ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti

- poistaa kaavamerkinnöistä AKS-KORTTELIALUEILLA määräyksen ”Rakennusten tulee olla julkisivultaan ja rakenteeltaan pääosin puuta.” Samalla lautakunta velvoittaa virastoa tekemään päätöksen edellyttämät tarkistukset kaava-asiakirjoihin.

Lautakunta totesi, että puurakentamisen edistäminen on mahdollista ottaa huomioon tontinluovutusehdoissa jossain tai joissakin muissa kohteissa.

### **Käsittely**

Vastaehdotus: Risto Rautava: Lisäys kohtaan (2): Lisäksi lautakunta päättää: - poistaa kaavamerkinnöistä AKS-KORTTELIALUEILLA määräyksen ”Rakennusten tulee olla julkisivultaan ja rakenteeltaan pääosin puuta.” Samalla lautakunta velvoittaa virastoa tekemään päätöksen edellyttämät tarkistukset kaava-asiakirjoihin.

Kannattaja: Matti Niiranen

Vastaehdotus: Risto Rautava: Kohdan kolme (3) jälkeen lisätään uudeksi kohdaksi (4) seuraava: Lautakunta toteaa, että puurakentamisen edistäminen on mahdollista ottaa huomioon tontinluovutusehdoissa jossain tai joissakin muissa kohteissa.

Kannattaja: Matti Niiranen



## 1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lisäys kohtaan (2): Lisäksi lautakunta päättää: - poistaa kaavamerkinnöistä AKS-KORTTELIALUEILLA määräyksen "Rakennusten tulee olla julkisivultaan ja rakenteeltaan pääosin puuta." Samalla lautakunta velvoittaa virastoa tekemään päätöksen edellyttämät tarkistukset kaava-asiakirjoihin.

Jaa-äännet: 2: Elina Moisio, Mikko Särelä

Ei-äännet: 6: Hennariikka Andersson, Eija Loukoila, Jape Lovén, Jaakko Meretniemi, Matti Niiranen, Risto Rautava

Tyhjä: 0

Poissa: 1: Tom Packalén

Suoritetussa äänestyksessä puheenjohtaja Rautavan vastaehdotus voitti esittelijän ehdotuksen äänin 6 – 2 (1 poissa).

## 2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Kohdan kolme (3) jälkeen lisätään uudeksi kohdaksi (4) seuraava: Lautakunta toteaa, että puurakentamisen edistäminen on mahdollista ottaa huomioon tontinluovutusehdoissa jossain tai joissakin muissa kohteissa.

Jaa-äännet: 1: Elina Moisio

Ei-äännet: 7: Hennariikka Andersson, Eija Loukoila, Jape Lovén, Jaakko Meretniemi, Matti Niiranen, Risto Rautava, Mikko Särelä

Tyhjä: 0

Poissa: 1: Tom Packalén

Suoritetussa äänestyksessä puheenjohtaja Rautavan vastaehdotus voitti esittelijän ehdotuksen äänin 7 – 1 (1 poissa).

## Kaupunginhallituksen päätös

Kaupunginhallituksen 7.12.2016 tekemän päätöksen (äänin 9–6) johdosta

- kaavaehdotukseen on lisätty AKS-tonttia 26979/10 koskeva kaavamääräys: "Rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja rakenteeltaan pääosin puuta." ja kaavaselostusta on päivitetty tältä osin.

Helsingissä 7.12.2016

Olavi Veltheim



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	23.02.2016
Kaavan nimi	Koskelan sairaalan ja pesuloiden alue	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	14,4735	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 11,8325
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	1,7648	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 2,6410

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>14,4735</b>	<b>100,0</b>	<b>143772</b>	<b>0,99</b>	<b>11,8325</b>	<b>121722</b>
A yhteensä	7,5395	52,1	139072	1,84	7,5395	139072
P yhteensä	0,7768	5,4	4700	0,61	0,7768	4700
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-2,0284	-22050
V yhteensä	3,6951	25,5			3,6951	
R yhteensä						
L yhteensä	2,4621	17,0			1,8495	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,7648</b>	<b>12,2</b>		<b>1,7648</b>	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>				

# Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>14,4735</b>	<b>100,0</b>	<b>143772</b>	<b>0,99</b>	<b>11,8325</b>	<b>121722</b>
<b>A yhteensä</b>	7,5395	52,1	139072	1,84	7,5395	139072
AK	4,1925	55,6	87630	2,09	4,1925	87630
AL	0,2322	3,1	7800	3,36	0,2322	7800
AH	0,0972	1,3	340	0,35	0,0972	340
AK/s	2,2112	29,3	23302	1,05	2,2112	23302
AKS	0,8064	10,7	20000	2,48	0,8064	20000
<b>P yhteensä</b>	0,7768	5,4	4700	0,61	0,7768	4700
PL	0,7768	100,0	4700	0,61	0,7768	4700
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>					-2,0284	-22050
TY					-2,0284	-22050
<b>V yhteensä</b>	3,6951	25,5			3,6951	
VP	3,6951	100,0			3,6951	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	2,4621	17,0			1,8495	
Kadut	1,3115	53,3			1,0289	
Kev.liik.kadut	0,8206	33,3			0,8206	
LPA	0,3300	13,4				
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,7648</b>	<b>12,2</b>		<b>1,7648</b>	
pka	1,7648	100,0		1,7648	





# KOSKELA, KOSKELAN SAIRAALAN JA PESULOIDEN ALUE ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

*Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemmin 15.5.2013 päivätyn suunnitelman. Suunnittelualueen rajausta on tarkistettu.*

## Suunnittelualue

Suunnittelualueeseen kuuluu Koskelan asemakaavoittamaton sairaala-alue osoitteessa Käpyläntie 11, sekä molempien pesuloiden tontit 979/ 4 ja 9 osoitteissa Kunnalliskodintie 2 ja 4.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaista aluerajausta on laajennettu koskemaan myös alueen eteläisessä osassa sijaitsevaa autopaikkojen korttelialuetta.

## Nykytilanne

Rakennuksia alueella on 14. Niiden valmistumisvuodet ovat 1910–1912 (A, B, C, H), 1914 (F, K), 1925 (G), 1961 (D, N). Koskelan sairaala on muiden vanhojen hoitolaitosten tavoin vaiheittain kasvanut kokonaisuus. Kunnallisesta vaivaistalosta aloittanut laitos on vähitellen kasvanut terveyskeskussairaalaksi ja alueen rakennuskantaa on tarpeen mukaan täydennetty. Kunnalliskodinäkaisiä rakennuksia modernisoitiin 1950-luvun aikana. Korkea keskusrakennus ja D- rakennus A:n ja C:n välissä valmistuivat 1961. Alueella on myös maanalainen käytäväverkosto. Koskelan pesuloiden tonteilta puretut Helteks pesula sekä höyrylaitos on rakennettu vuonna 1959. Pesula fuusioitiin Uudenmaan Sairaalapesulaan tammikuun 2009 alussa ja toiminta siirtyi Keravalle. Toinen kaupungin vuokratontilla sijaitseva vuonna 1952 rakennettu pesularakennus on Lindström oy:n omistuksessa.

## Mitä alueelle suunnitellaan

Tavoitteena on, että tulevassa asemakaavassa sairaala-alueen kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaat rakennukset suojellaan ja rakennuksille määritellään uusi käyttö. Lisäksi alueelle tulee pääosin asuintäydennysrakentamista. Uusien rakennusten paikat määritellään asemakaavassa. Täydennysrakentaminen on tarkoitus sijoittaa pääasiassa sairaala-alueen reunoille sekä pesuloiden tonteille. Asemakaavatyön yhteydessä selvitetään ja otetaan tarvittaessa huomioon myös sosiaali- ja terveystoimen tarpeet sekä mahdollisuudet rakentaa nk. kivijalkaliiketilaja.

## Aloite

Kaavamuuos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

## Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen.

## Kaavatilanne

Koskelan sairaala-alue on asemakaavoittamaton. Kaupungin pesulan tontilla on voimassa 1988 vahvistettu asemakaava nro 9413, jossa tontti on ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY). Alueelle saa rakentaa pesulatoimintoja palvelevia rakennuksia. TY-tonteille saa sijoittaa asuntoja ainoastaan kiinteistöjen henkilökuntaa varten. Rakenn-





nusoikeus Helteks pesulan tontilla on 17 400 k-m<sup>2</sup> ja Lindström Oy:n yksityisen pesulan tontilla 4 650 k-m<sup>2</sup>. Suunnittelualueen eteläreunalla on voimassa 1993 vahvistettu asemakaava nro 10010, jossa alueen osa on autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

Kaava-alue rajautuu valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen alueisiin. Alue kuuluu Helsingin yleiskaava 2002:ssa kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävään alueeseen, jota kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

### **Tehdyt selvitykset**

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Koskelan sairaala alue ympäristöineen (Ksv, 2011)

### **Vaikutusten arviointi**

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia alueen kulttuurihistoriaan ja kaupunkikuvaan, elinoloihin ja elinympäristöön, luontoon ja ekologiseen kestävyteen, kaupunkirakenteeseen, yhdyskuntatalouteen ja liikenteeseen sekä palveluihin ja elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin kaavan valmistelun yhteydessä.

### **Kaavan valmisteluun osallistuminen**

#### *Aloituskvaihe*

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut esillä 29.5.–19.6.2013. Suunnittelun tavoitteista järjestettiin infotilaisuus ja maastokierros 10.6.2013. Kaavan valmisteluun ja tavoitteisiin liittyen osallisille on järjestetty myös visiointi-ilta 5.9.2013. Tilaisuuksien muistiot ovat kaupunkisuunnitteluviraston

verkkopalvelussa [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Suunnitelmat kartalla.

#### *Valmisteluvaihe*

Neljä suunnitteluvaihtoehtoa on esillä 20.10.–10.11.2014.

- Käpylän kirjastossa, Väinölänkatu 5
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Nähtävänä nyt.

Vaihtoehtoihin voi tutustua ja niitä voi kommentoida 6.–27.10. kaupunkisuunnitteluviraston verkkosivuilla osoitteessa [www.ksv.hel.fi/keskustelut/](http://www.ksv.hel.fi/keskustelut/). Kaavatyöstä järjestetään kävelykierros ja vaihtoehtojen arviointitilaisuus ke 22.10. Kierroksella testataan tietokoneavusteista lisättyä todellisuutta. Kierrokselle ja tilaisuuteen tulee ilmoittautua ennakkoon sähköpostitse: [tiina.antila-lehtonen\(a\)hel.fi](mailto:tiina.antila-lehtonen(a)hel.fi). Paikkoja on rajatusti.

Mielipiteet vaihtoehdoista ja muusta valmisteluaineistosta pyydetään toimittamaan **vii-meistään 10.11.2014**.

Asemakaavaluonnos laaditaan vuosien 2014–2015 aikana. Luonnos on tarkoitus esitellä kaupunkisuunnittelulautakunnalle. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin. Kaavaluonnosta ei tulla asettamaan nähtäville mielipiteitä varten.

#### *Ehdotuskvaihe*

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle vuonna 2015.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.





Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä vuonna 2015.

### **Ketkä ovat osallisia**

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Koskela-Seura r.y, Käpylä-seura r.y, Kanta-Helsingin omakotiyhdistys r.y
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunginmuseo, kiinteistöviraston tonttiosasto, tilakeskus ja geotekninen osasto, rakennusvirasto, ympäristökeskus, pelastuslaitos, rakennusvalvontavirasto, sosiaali- ja terveysvirasto, Helsingin Energia, HKL-Liikennelaitos.
- muut asiantuntijaviranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Museovirasto, Helsingin seudun ympäristöpalvelut/ Vesihuolto.

### **Mistä saa tietoa**

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Helsingin uutisten Etelä-Länsi osapainoksessa
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Nähtävänä nyt
- Helsingin kaavoituskatsauksessa
- Sähköisellä uutiskirjeellä, jonka voi tilata omaan sähköpostiosoitteeseensa verkosta: [www.hel.fi/ksv/uutiskirjeet](http://www.hel.fi/ksv/uutiskirjeet)

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla ([www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)).

### **Mielipiteet**

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo, Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10, 00099  
HELSINGIN KAUPUNKI  
(käyntiosoite: Kaupungintalo,  
Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi) tai faksilla (09) 655 783.

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

### **Kaavaa valmistele**

arkkitehti Paula Kinnunen  
puhelin 310 37141  
sähköposti [paula.a.kinnunen\(a\)hel.fi](mailto:paula.a.kinnunen(a)hel.fi)

arkkitehti Riitta Salastie  
puhelin 310 37218  
sähköposti [riitta.salastie\(a\)hel.fi](mailto:riitta.salastie(a)hel.fi)

liikennesuunnittelija Jaakko Heinonen  
puhelin 310 37118  
sähköposti [jaakko.heinonen\(a\)hel.fi](mailto:jaakko.heinonen(a)hel.fi)

vuorovaikutussuunnittelija Tiina Antila-Lehtonen  
puhelin 310 37436  
sähköposti [tiina.antila-lehtonen@hel.fi](mailto:tiina.antila-lehtonen@hel.fi)





Sijaintikartta  
Koskela sairaalan ja pesuloiden alue

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto

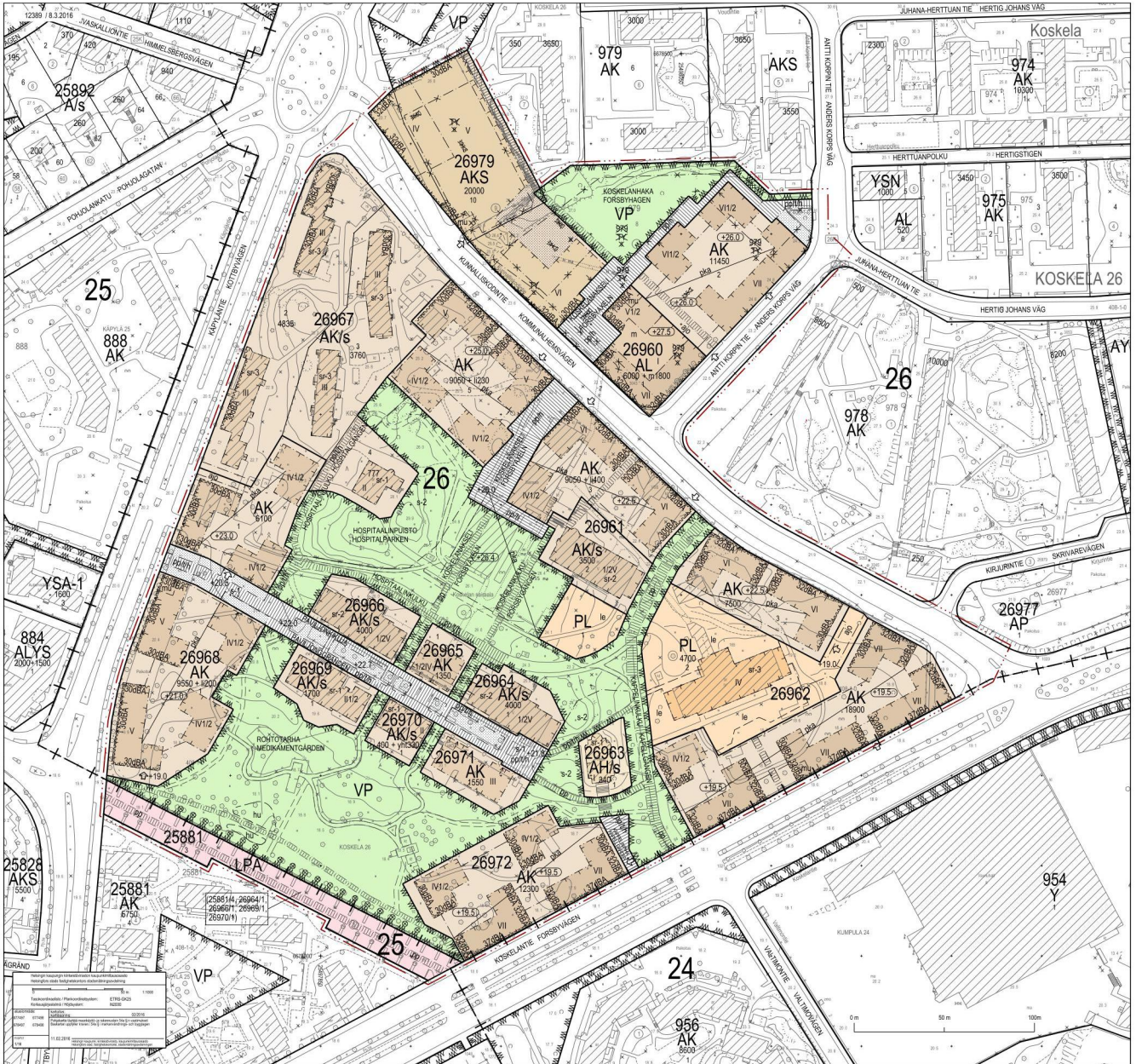




Ilmakuva  
Koskelan sairaalan ja pesuloiden alue

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA  
-MÄÄRÄYKSET

18900

Pääkäyttötarkoituksen kerrosala  
kerrosalaneliömetreinä.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

9050 + li400

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuinkerrostalon neliömetrimäärän ja toinen luku kerrostalon määrän, joka tulee rakentaa ensimmäisessä kerroksessa liiketiloiksi.

AK/s

Asuinkerrostalojen korttelialue. Olemassa oleva rakennus ja piha-alueen ominaispiirteet säilytetään arvokkaana osana historiallista entistä sairaalapuiston aluetta.

400 + yht330

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuinkerrostalon neliömetrimäärän ja toinen luku kerrostalon määrän, joka tulee rakentaa ensimmäisessä kerroksessa kortteleiden 26961, 26964-26966, 26968-26972 ja tontin 26967/1 asukkaiden yhteistiloiksi.

AKS

Erityisasumisen ja palvelujen korttelialue.

AL

Asuinkerrostalojen ja liikerakennusten korttelialue.

AH/s

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. Olemassa oleva rakennus ja piha-alue säilytetään osana historiallista entistä sairaalapuiston aluetta.

6000 + m1800

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuinkerrostalon neliömetrimäärän ja toinen luku kerrostalon määrän, joka tulee rakentaa ensimmäisessä kerroksessa päivittäistavarakaupan tiloiksi.

PL

Lähipalvelurakennusten korttelialue.

VP

Puisto. Puistojen alueella tulee olemassa oleva kaupunkikuvallisesti arvokas puusto säilyttää ja uusia siten että sen maisemallinen arvo ja vihreä ominaisuus säilyvät. Entisen sairaalan puistoa tulee kunnostaa perustuen ympäristöhistorialliseen selvitykseen. Alueen eri osia ei saa aidata.

VII

Roomalainen luku osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

1/2V

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalana luettavaksi tilaksi.

LPA

Autopaikkojen korttelialue, jolle saa rakentaa yhdyskuntateknisiä verkostoja. Suluissa olevat numerot osoittavat ne korttelit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa. Tontin 25881/4 autopaikoista 56 paikkaa saa sijoittaa alueelle.

IV1/2

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa rakentaa.

+23.0

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

— ••• —

2 metriä kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.

+21.0

Pihakannen tai vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

— + —

Kaupunginosan raja.

Rakennusala.

— — — —

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

m

Päivittäistavarakaupan rakennusala. Kaupan huoltoajo tulee sijoittaa Antti Korpin tielle.

— - - - -

Osa-alueen raja.

— - - - -

Ohjeellinen osa-alueen raja.

— — — —

Ohjeellinen tontin raja.

pk

Kannen alainen tila, jonne saa sijoittaa pysäköinti-, väestönsuoja ja yhteistiloja yhteen tai kahteen tasoon. Puiston alla olevaan väestönsuojatilaan osoitetaan ensisijaisesti kortteleiden 26961/2, 26962/2, 26964, 26965, 26966, 26967/4, 26969, 26970, 26971, 26979/10 väestönsuojapaikat. Kansirakenteen suunnittelussa on yleisillä alueilla noudatettava HKR:n yleisten alueiden ohjetta. Alueelle saa rakentaa sisäänkäynnin maanalaisiin tiloihin.

— x — x —

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

26  
26961

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

1

Ohjeellinen tontin numero.

PAVILJONKI

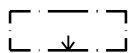
Kadun, katuaukion tai puiston nimi.



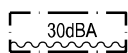
Likimääräinen sisäänajo kannenalaisiin pysäköintitiloihin.

ajo

Ohjeellinen ajoyhteys.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

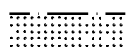


Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisen rakennuksen ulkovaipan kokonaisääneneristävyyden on oltava vähintään lukeman osoittamalla tasolla.

Koskelantien puoleisille julkisivuille, joille kaavassa on määrätty äänitasoerovaatimus, saa rakentaa viherhuoneita, mutta ei parvekkeita tai terasseja. Asunnot eivät saa avautua yksinomaan Koskelantien suuntaan.

Muilla asuinrakennusten julkisivuilla, joille kaavassa on määrätty äänitasoerovaatimus, tulee parvekkeet lasittaa liikennemelua vastaan.

Tuloilman sisäänotto on järjestettävä katolta tai rakennusten niiltä sivuilta, joilla ei ole ääneneristysvaatimuksia.

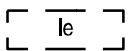


Istutettava alueen osa.

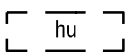


Säilytettävä puurivi.

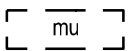
Kaupunkikuvallisesti arvokas puurivi, joka tulee säilyttää ja täydentää ja tarvittaessa uudistaa niin, että sen maisemakuvallinen arvo säilyy.



Ohjeellinen alueen osa joka on varattu päiväkodin leikkialueeksi. Alueella oleva puusto tulee pyrkiä säilyttämään ja uusimaan siten että sen maisemakuvallinen arvo säilyy. Koskelantien puoleinen päiväkodin piha-alue voidaan ottaa käyttöön vasta, kun suojaavat rakennukset tonteilla 26962/ 1 ja 3 on rakennettu tai muulla tavalla huolehdittu piha-alueen riittävästä melunsuojauksesta.



Alueen osa, jolla on käsiteltävä hulevesiä viivytämällä. Sijainti on likimääräinen.



Muuntamo. Muuntamon tilat tulee sijoittaa kortteleissa rakennuksiin, maanalaiseen tai asemakaavaan pka -merkittyyn kannenalaiseseen tilaan.



Katu.



Jalankulkua ja polkupyöräilyä varten rakennettava katu ja katuaukio, jolla huolto- ja tontille ajo on sallittu.



Jalankulkua ja polkupyöräilyä varten rakennettava katu ja katuaukio, jolla huoltoajo on sallittu.



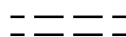
Jalankulkua ja polkupyöräilyä sekä huoltoajoa ja tontille ajoa varten rakennettava sijainniltaan likimääräinen alueen osa.



Jalankulkua varten rakennettava sijainniltaan likimääräinen alueen osa.

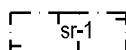


Jalankulkua ja polkupyöräilyä varten rakennettava sijainniltaan likimääräinen alueen osa.

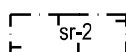


Jalankulkua varten rakennettava ohjeellinen alueen osa.

Koskelanakselin ja Hospitaalinkulun tulee olla yhteyksinä esteettömiä.



Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä tai sen arvokkaissa sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten sisätilojen, rakenteiden ja rakennusosien kuten julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden ja ulko-ovien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värin säilyttäminen. Lupahakemukseen on liitettävä rakennushistoriaselvitys. Korjaus- ja muutostöistä tulee ennen lupapäätöksen tekemistä pyytää museoviranomaisen lausunto.



Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Rakennuksen säilytettäviä sisätiloja ovat porrashuoneet. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten ja rakennuksiin 1950-luvulla tehtyjen muutosten mukaisten rakenteiden ja rakennusosien kuten julkisivujen, vesikaton, päätyparvekkeiden, ikkunajonon ja ulko-ovien sekä porrashuoneiden ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värin säilyttäminen. Lupahakemukseen on liitettävä alueesta tehty rakennushistoriaselvitys.



SF-3

Kulttuurihistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Rakennuksen keskeiset alkuperäiset ominaispiirteet tulee säilyttää ja niiden tulee olla korjaustöiden lähtökohtana.

S-1

Alueen osa, joka on historiallisesti tärkeä poikittaisakseli ja jota kehitetään puurivi-istutuksin.

S-2

Alueen osa, joka edustaa sairaalapuiston vanhinta kerrostumaa, ja jolla suoritettavat toimenpiteet tulee tehdä perustuen ympäristöhistorialliseen selvitykseen. Kaupunkikuvallisesti arvokas puusto tulee säilyttää ja uusien sitien että sen maisemakuvallinen ja historiallinen arvo säilyy.

AK-,AK/s-, AL- JA AKS- KORTTELIALUEILLA

Kaikkissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi varasto- ja huoltoiloja.

Kaikkissa 1200 k-m2 suuremmissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajan tiloja ja vähintään 1 talopesula. Kortteleiden 26961 ja 26964-26972 lukuunottamatta tontteja 26967/2 ja 3 vapaa-ajantilat tulee sijoittaa keskitetysti tontilla 26963/1 olemassa olevaan rakennukseen ja tontilla 26970/1 olemassa olevan rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesutilat sekä tekniset tilat, samoin kuin kannen- tai maanalaiset pysäköinti- ja väestönsuojatilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Tonttien sekä tonttien ja puiston välisiä rajaseiniä maan alla ei tarvitse rakentaa. Mikäli rajaseiniä ei rakenneta, tulee eri tontteja käsitellä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

Tonttia ei saa aidata.

Pysäköintipaikat saa sijoittaa yksi- tai kaksikerroksiseen maanalaiseen ja asemakaavaan pka- merkittyyn kannenalaan pysäköintitilaan. Erikseen merkityillä korttelialueilla saa pysäköintipaikat sijoittaa LPA-alueelle. Pysäköintipaikat saa sijoittaa pihalle tontilla 26963/1, 26967/2,3 ja 4 siten, että ympäristön kulttuurihistorialliset arvot säilyvät.

Tasakattoisten rakennusten ja rakennusosien katon tulee suunnitella ja toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena.

AK- JA AL- KORTTELIALUEILLA

Rakennuksen julkisivujen tulee olla materiaaliltaan pääasiallisesti muurattuja ja rapattuja. Lämpörappausta ei sallita. Ensimmäisessä kerroksessa kadunpuoleinen julkisivu tulee käsitellä muun julkisivun tapaan, eikä julkisivua saa tehdä pääosin umpinaiseksi.

Rakennuksen kattomuotona Käpyläntien, Koskelantien, Kunnalliskodintien ja Antti Korpintien varrella rakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka kattokaltevuuden tulee olla vähintään 1:2 ja enintään 1:1,5. Harjakattoisten rakennusten ullakoille saa rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia ja teknisiä tiloja. Teknisiä tiloja, kuten ilmanvaihtokonehuoneita ei saa rakentaa vesikaton yläpuolelle.

Korttelissa 26965 ja 26971 sijaitsevilla rakennuksissa tulee olla pääosin harjantai aumakatto, jonka muoto, mittakaava ja kattokaltevuus tulee sopeuttaa viereisiin arvokkaisiin rakennuksiin. Rakennusten julkisivuihin saa sijoittaa vain ranskalaisia tai sisäänvedettyjä parvekkeita. Teknisiä laitteita tai tiloja, kuten ilmanvaihtokonehuoneita ei saa rakentaa vesikaton yläpuolelle.

Puiston puoleisten pistetalojen tulee olla tasakattoisia. Pistetalojen ylimpään kerrokseen tulee rakentaa yhteisiä saunatai vapaa-ajaniloja kattoterassein.

Puiston ja pihan puoleisille julkisivuille tulee rakentaa parvekkeet ripustettuna ulokeparvekkeina, osittain sisäänvedettyinä tai ranskalaisina parvekkeina. Kadun puolelle tulee rakentaa mahdolliset parvekkeet sisäänvedettyinä. Pistetalojen parvekkeet tulee rakentaa erillisinä siten, että kaikki parvekkeet eivät sijaitse päällekkäin. Pihatasolla saa asuntoihin rakentaa oleskeluterassit.

Tasakatoille ja harjakattojen eteläpuolisille katonlappelle saa sijoittaa aurinkopaneeleita.

Asumista palvelevat aputilat tulee varustaa ikkunoilla siten, että asukkaiden oleskelupihaan ja Koskelanakseli -nimiselle katualueelle rajautuvat julkisivut eivät anna umpinaista vaikutelmaa. Ikkunalliset aputilat tulee sijoittaa Koskelanakselia rajaavissa kortteleissa akselin puoleisiin rakennuksiin.

Pihakansi ja sen ulkopuoliset osat tulee istuttaa suojaiseksi, viihtyisäksi leikki- ja oleskelualueeksi siten, että ne liittyvät osaksi ympäröivää puistoaluetta. Piha-alueen pinta saa enimmillään olla kaavakarttaan merkittyjen korkeuksien mukainen. Pihakannen ulkopuoliset pihan alueet tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan vehreinä ja istuttaa puilla ja pensaille.

Kannenalaisiin pysäköintitiloihin johtava ajoaukko tulee sijoittaa asuinrakennukseen.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennuksiin.

#### AK- JA AK/s KORTTELIALUEILLA

Kortteleiden 26964, 26965, 26966, 26969, 26970 ja 26971 jätehuollon tilat tulee sijoittaa kortteliin 26968 rakennettavaan jätehuoneeseen.

Ensisijaisesti tonttien 26961/2, 26962/2, 26964/1-26966/1, 26967/4, 26969/1-26971/1, 26979/10 väestönsuojatilat saa sijoittaa puiston alla olemassa olevaan kannenalaiseen väestönsuojatilaan, jonka yhden sisäänkäynnin saa rakentaa tontilla 26965/1 sijaitsevaan rakennukseen. Tontin 26967/4 jätehuollon tilat tulee sijoittaa tontille 26967/1 rakennettavaan jätehuoneeseen.

Tontin 26961/2 jätehuollon tilat ja pysäköintipaikat tulee sijoittaa tontille 26961/3 rakennettavaan jätehuoneeseen ja pysäköintitilaan.

#### AK- KORTTELIALUEILLA

Rakennusten mittasuhteet, mittakaava, kattokulma, värytys sekä julkisivumateriaalit tulee sovittaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöönsä.

Korttelialueelle osoitettu liiketila tulee sijoittaa ensimmäiseen kerrokseen katujen varsille.

Kortteleiden 26965 ja 26971 pysäköintipaikat tulee sijoittaa tontille 26972/1 rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Käpylätien varressa kortteliin tulee liittyä katualueeseen pensaille istutettavan alueen osan välityksellä.

Tontin 26961/3 liiketila on varustettava rasvanerottelu- ja vesikaton ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla kahvila- ja ravintolatoimintaa varten.

#### AK/s- JA PL- KORTTELIALUEILLA

Olemassa olevan rakennuksen rakennusoikeus ja rakennusala on osoitettu kaavakarttaan olemassa olevan rakennuksen mukaisesti. Rakennusoikeuteen on laskettu ulkoseinien paksuus 250 mm saakka.

Rakennusten muutostyöt tulee tehdä hyödyntäen rakennuksen kantavia seinärakenteita ja huonejakoa. Uusien ikkunoiden ja ovien materiaalina tulee olla puu. Rakennusten julkisivuihin saa sijoittaa vain ranskalaisia parvekkeita. Teknisiä tiloja, kuten ilmanvaihtokonehuoneita ei saa rakentaa vesikaton yläpuolelle.

#### AKS- KORTTELIALUEILLA:

Rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja rakenteeltaan pääosin puuta.

Palvelutilat tulee sijoittaa ensisijaisesti katujen varrelle ensimmäiseen kerrokseen, jossa kadunpuoleinen julkisivu tulee käsitellä muun julkisivun tapaan, eikä julkisivua saa tehdä pääosin umpinaisiksi. Kadun puolelle tulee rakentaa mahdolliset parvekkeet sisäänvedettyinä.

Kattomuotona Kunnalliskodintien varrella tulee olla harjakatto, jonka kattokaltevuuden tulee olla vähintään 1:2 ja enintään 1:1,5. Teknisiä tiloja, kuten ilmanvaihtokonehuoneita ei saa rakentaa vesikaton yläpuolelle.

Kansipiha tulee toteuttaa viherkattoisena (300 mm kasvukerros). Tasakatoille ja harjakattojen eteläpuolisille katonlappelle saa sijoittaa aurinkopaneeleita.

Istutettavaksi alueen osaksi merkityn alueen puusto tulee säilyttää ja täydentää istuttaen puuta ja pensaita.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennuksiin.

#### PL- KORTTELIALUEELLA

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennukseen.

Tontille saa sijoittaa enintään kahdeksan autopaikkaa Kunnalliskodintien puoleiselle osalle.

#### PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen vähimmäismäärä on:

Asuinkerrostalojen korttelialueilla  
1ap/135 k-m2 asuinkerrosalaa.

Erityisasumisen ja palveluiden korttelialueilla 1ap/ 380-320 k-m2.

Kaupungin vuokra-asuntojen ja ARA-vuokra-asuntojen tonteilla autopaikkojen vähimmäismäärästä täytyy rakentaa 80%.

Opiskelija-asuntotonteille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Tonttien 26967/2 ja 3 olemassa oleville vuokra-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja rakennusluvissa hyväksytyjen paikkamäärien lisäksi.

Yhteiskäyttöautopaikasta saa vähentää 5 autopaikkaa, kuitenkin enintään 10% asemakaavamääräyksen mukaisesta autopaikkojen vähimmäismäärästä. 50 keskitetystä nimeämättömästä autopaikasta saa vähentää 10 % ja yli 200 nimeämättömästä autopaikasta 15 % autopaikkojen vähimmäismäärästä. Tuetussa vuokra-asuntotuotannossa saa vähentää kokonaisuudessaan enintään 40 % ja muussa tuotannossa enintään 25 % asemakaavamääräysten mukaisten autopaikkojen vähimmäismäärästä.

Polkupyöräpaikat:

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 m2 asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin.

Saastuneet maa-alueet on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Maanalaisten tilojen rakentaminen edellyttää pohjaveden hallintasuunnitelman hyväksymistä.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitetävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Hulevesien määrää vähennetään kaava-alueella minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrää mahdollisuuksien mukaan ja käyttämällä läpäiseviä pinnoitteita kulku- ja oleskelualueilla.

Hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttää tontilla ja johtaa maanvaraiselle piha-alueelle.

Rohtotarhaan ja Hospitaalipuistoon rajautuvien tonttien hulevesiä saa johtaa pintavaluntana viereiselle puistoalueelle.

Korttellen 26964, 26965, 26966, 26968, 26969, 26970 ja 26971 kattovedet tulee johtaa hulevesien viivytysalueelle puistoalueella.

Harjakattoisten katuun rajautuvien rakennusten kattovedet saa hallitusti johtaa katu- ja puistoalueille.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



0 m  
 Koskelan sairaalan ja pesuloiden alue  
 Asemakaavan muutos  
 Havainnekuva maaliskuuta 2016

- - - Kaava-alueen rajaus
- Purettava rakennus

- Asuinkerrostalo
- Liikerakennus

- Nykyinen rakennus, asuinkerrostalo tai yhteistila
- Nykyinen rakennus, päiväkoti

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
 Asemakaavaosasto/ KSA-projekti





KOSKELAN SAIRAALAN JA PESULOIDEN ALUE  
VIISTOILMAKUVA  
KSV/ A/ KSA 3/2016

# Koskelan sairaalan ja pesuloiden alue

Kuvakooste suojelukohteista 8.3.2016



Helsingin uusi työ- ja vaivaistalo valmistui 1912. Vuonna 1914 nimi muutettiin kunnalliskodiksi. Sairaalan alueen ensimmäisen vaiheen suunnittelusta vastasi Knut Wasastjernan ja Gust.Ad.Lindbergin arkkitehtuuritoimisto yhdessä Arthur Gauffinin kanssa. Piirustukset on päivätty toukokuussa 1909. Hankkeen toteutusvaiheen arkkitehtityön hoiti kaupunginarkkitehti Karl Hård af Segerstad, joka allekirjoitti muutospiirustukset kaupungin rakennuskonttorin puolesta toukokuussa 1913. Vuosilta 1910-1914 on säilynyt rakennukset B, E, H, A, C, F ja kappeli. Purettuja rakennuksia on mm. entinen keskusrakennus sekä ulkorakennuksia.

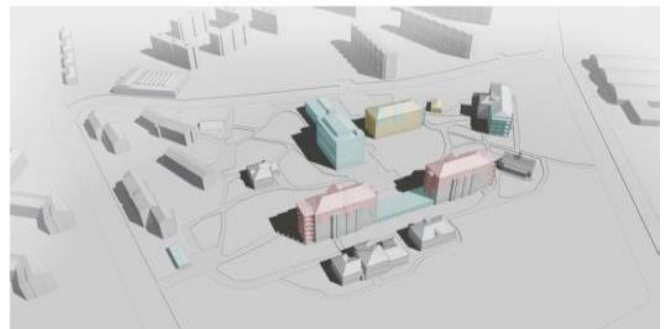
Toisen vaiheen rakennuksia 1920-30 luvulta on G-paviljonki (1925) ja saunarakennus (1933) Arkkitehti: Gunnar Taucher (Helsingin kaupunginarkkitehti)

Kolmas rakennusvaihe 1950-luvulta alkaen käsittää HKR, Lasse Björkin 1954 suunnitteleman A ja B-rakennuksen korotuksen ja laajennuksen, Ferdinand Salokankaan 1961 suunnitteleman F rakennuksen korotuksen ja laajennuksen, HKR, arkk. Pirkko Wesamaan ja arkk. Ossi Leppämäen suunnitteleman 1968 G-rakennuksen laajennuksen, Jonas Cedercreutzin ja Helge Railon suunnitteleman uuden keskusrakennuksen N (1961), väestönsuojan (1965) sekä maanalaisen rakennukset yhdistävän huoltotunnelin siihen liittyvine maanpäällisine rakennuksineen (1961-62). Sairaalarakennusten pohjamuodoissa, korkeuksissa ja koristeaiheissa alun perin ollut yhtenäisyys väheni tällöin laajennusten, korotusten ja koristeaiheiden poiston myötä.

1914



2015



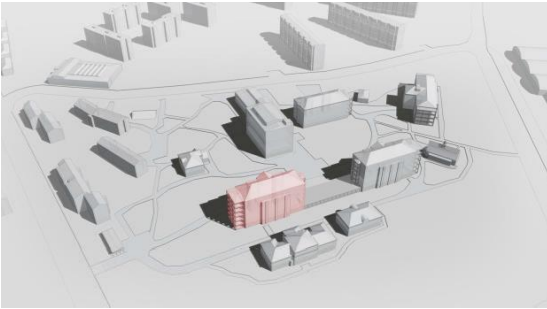
**RAKENNUSVAIHEET**

- 1910 - 1919
- 1920 - 1929
- 1930 - 1939
- 1940 - 1959
- 1960 - 1979
- PURETTU RAKENNUS
- TOTEUTUMATON SUUNNITELMA

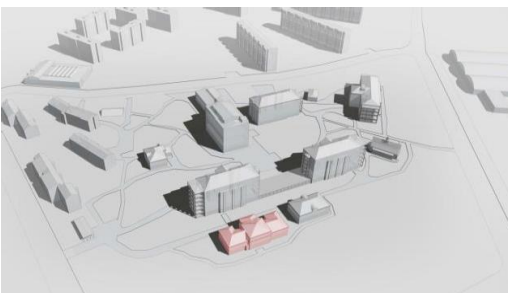
**RAKENNUKSET**

- A-rakennus
- B-rakennus
- C-rakennus
- D-rakennus
- E-rakennus
- F-rakennus
- G-rakennus
- H-rakennus
- Kappeli
- L-rakennus portti
- N-rakennus
- Sauna
- Juurikaskellari
- Hiekkavarasto
- Tunneli
- Väestönsuoja
- Rikkasällö

**A-rakennus** kuuluu alkuperäiseen rakennuskantaan. Rakennukseen 1950-luvulla tehdyt laajennukset, perusmuodon yksinkertaistukset, korotukset ja koristeiden poistot aiheuttivat alueen mittakaavallisen ja arkkitehtonistyyllisen yhtenäisyyden vähennystä. A-paviljonki muodostaa peilikuvaparin C-rakennuksen kanssa. Suojelumerkintä sr-2.

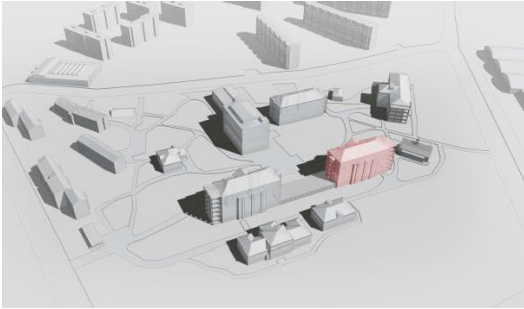


**B-rakennus** on alueen parhaiten säilynyt paviljonkirakennus. B-paviljongissa säilynyt hoidokkipaviljonkien alkuperäinen mittakaava ja tilaratkaisuperiaate antavat kuvan siitä, minkälainen koko alue on alkujaan ollut. Ulkoapäin rakennus on säilynyt poikkeuksellisen hyvin. Rakennus valmistui vuonna 1912. Suojelumerkintä sr-1.

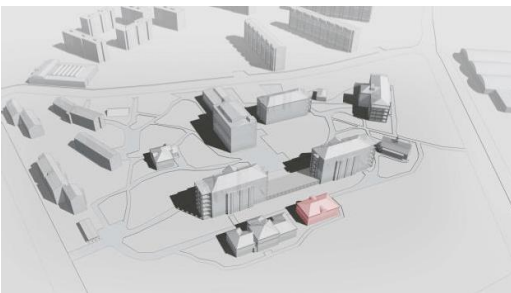




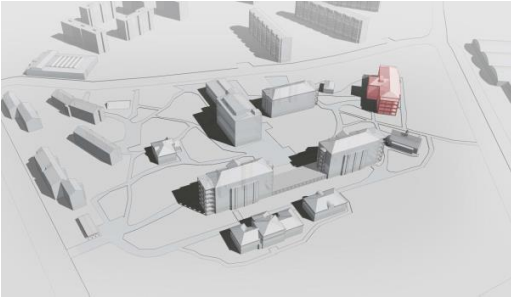
**C-rakennus** kuuluu työ- ja vaivaistalon alkuperäiseen rakennuskantaan, joka oli arkkitehtoniselta tyyliltään ja mittakaavaltaan yhtenäinen. Korotettu ja ulkoasultaan muutettu rakennus päätyparvekkeineen kertoo ennen kaikkea 1950-luvun muutoksesta, joskin lounaissivulla on säilynyt alkuperäisen julkisivun ikkuna-aukkoja. Suojelumerkintä sr-2.



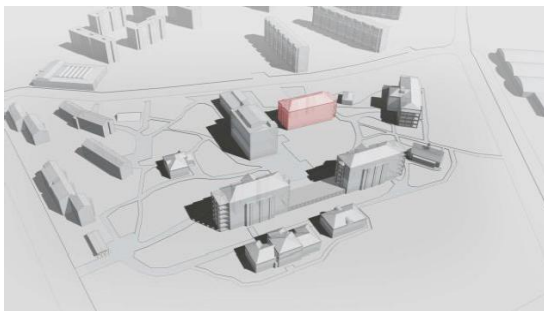
**E-rakennus** on sisätiloiltaan ja ulkoasultaan sairaala-alueen rakennuksista parhaiten säilyneitä ja kuuluu ydinalueen aksiaaliseen jäsenettyyn rakennusryhmään sijoittuen ainoana säilyneenä rakennuksena keskiakseliin, jossa se aikoinaan sijaitsi kattilahuoneen ja D-rakennuksen välissä. Suunnitelmat laati alun perin Knut Wasastjernan ja Gust.Ad. Lindbergin arkkitehtuuritoimisto. Rakennus toimi alun perin pesulana ja naisten työhuoneena. Suojelumerkintä sr-1.



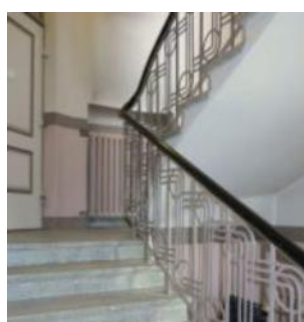
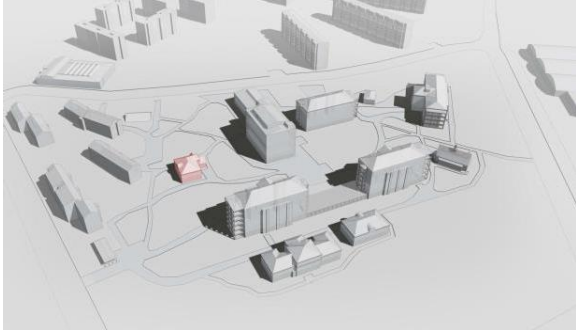
**F-rakennus** valmistui työlaitoskäyttöön 1914. Rakennus on menettänyt 1960-luvun muutostöiden tuloksena alkuperäistä ilmettään, mutta toimii suorine räystäslinjoineen ja päätyparvekkeineen selkeästi maisematilaa rajaavana osana rakennushistoriallisesti kerrostunutta laitospäristöä. Suojelumerkintä sr-3.



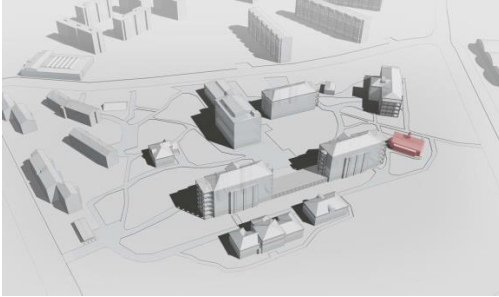
**G-rakennus** on alun alkaen sairaalaksi suunniteltu rakennus. Alkuaan E-kirjaimen muotoisen rakennuksen tilaratkaisut ja sijoitus alueen koordinaatistoon nähden muistuttavat ensimmäisen rakennusvaiheen paviljonkiratkaisua. Julkisivun rappauspinnat ja symmetrinen, säännöllinen ikkunajako edustivat Taucherille tyypillistä, klassismin sävyttämää julkisivusommittelua ja viestivät myös ajan pohjoismaista arkkitehtuurivaikutteista, jonka esikuvia olivat mm. Ruotsin suurvalta-ajan kartanot. Suojelumerkintä sr-2.



**H-rakennus** eli hallintorakennus on alueen parhaiten säilyneitä. Julkisivut ovat rapattuja ja rappauspinnat runsaine reliefiaiheineen vaikuttavat alkuperäisiltä. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsivat alun perin konttori ja johtajan työhuone. Toinen kerros oli varattu johtajan asunnoksi. Rakennuksen sisätilat ovat säilyneet varsin hyvin, huonejako ja huonemuodot ovat enimmäkseen säilyneet alkuperäisinä. Rakennustyyppinä ja ulkoasultaan rakennuksella on yhtymäkohtia Wienin 1900-luvun vaihteen jugendarkkitehtuuriin ja sitä on pidettävä lajinsa varsin onnistuneena esimerkkinä ja sellaisena varsin harvinaisena Suomessa. Suojelumerkintä sr-1 ja parhaiten säilyneen ympäristön suojelumerkintä s-2.



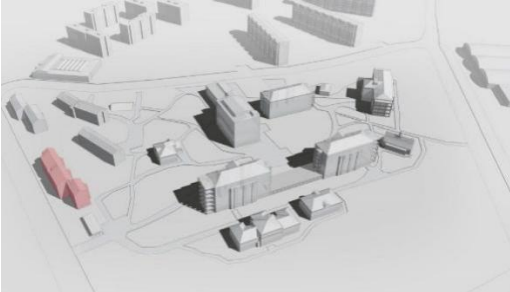
**Kappeli** on vuodelta 1912 ja säilynyt lähes alkuperäisessä asussaan sekä sisätilojen että ulkoasun osalta roiskerappauksineen, ikkunoineen, portteineen ja kattoratsastajineen. Arkkitehtuuriltaan hallittu, brittiläisiä ja keskieurooppalaisia jugend-vaikutteita edustava kappelirakennus on todennäköisesti melko ainutlaatuinen lajinsa edustaja Suomessa. Alkuperäisessä yleissuunnitelman mukaisesti kappeli sijaitsee näkyvällä paikalla ydinalueella, mutta laitospuutarhaeritystä erillään puistomaisessa ympäristössä. Suojelumerkintä sr-1 ja parhaiten säilyneen ympäristön suojelumerkintä s-2.



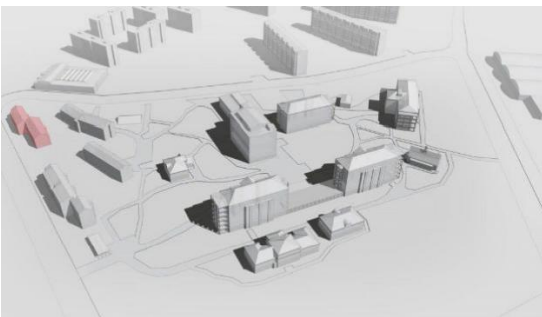
M-rakennus

# M-rakennus

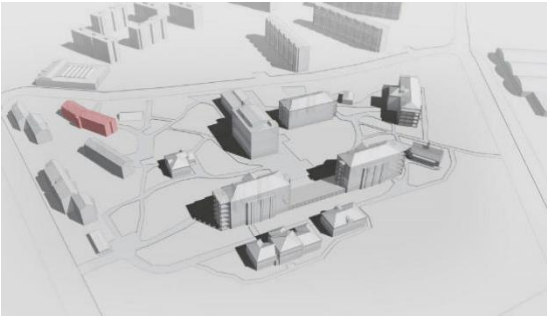
Rakennukset M, T, U ja V muodostavat yhtenäisen 1950-luvun asuintalokokonaisuuden alueen pohjoisnurkkaan. Rakennusryhmän ovat suunnitelleet arkkitehdit Hugo Borgström ja Lasse Björk. Rakennukset ovat niin tyyliltään kuin materiaali- ja värimaailmaltaanakin yhdenmukaisia. Yksinkertaista arkkitehtonista teemaa on niissä varioitu hienovaraisesti. Rakennusten ulkoasu on säilynyt lähes alkuperäisenä. M-rakennus valmistui sairaalan henkilökunnan asuntolaksi vuonna 1956 ja muodostaa nykyisin Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistaman vuokra-asuntokokonaisuuden sen pohjoispuolella sijaitsevan rakennus T:n kanssa. Suojelumerkintä sr-3.



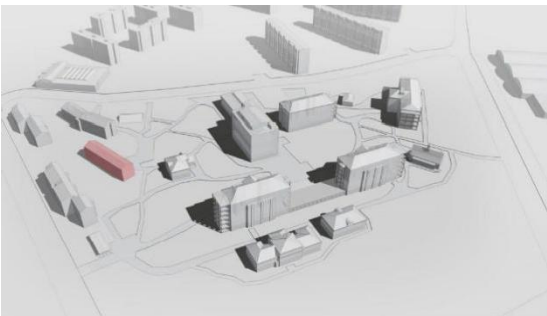
**T-rakennus** valmistui henkilökunnan asuntolaksi vuonna 1956. Rakennukselle on ominaista keskikäytävän päätteessä olevat korkeat päätyikkunat. Suojelumerkintä sr-3.



**U-rakennus** valmistui henkilökunnan asuinrakennukseksi vuonna 1954 ja muodostaa nykyisin palvelutalo Koskikodin yhdessä eteläpuolella sijaitsevan V-rakennuksen kanssa. Taittuva rakennusmassa muodostuu kahdesta keskikäytävällisestä lamellista. Suojelumerkintä sr-3.



**V-rakennus** valmistui samanaikaisesti U-rakennuksen kanssa henkilökunnan asuinrakennukseksi ja toimii nykyisin palvelutalona. Rakennuksen julkisivut ovat naapurirakennusten tapaan roiske-  
rapatut ja rakennuksessa on aikakaudelle tyypillinen punatiilinen harjakatto. Suojelumerkintä sr-3.



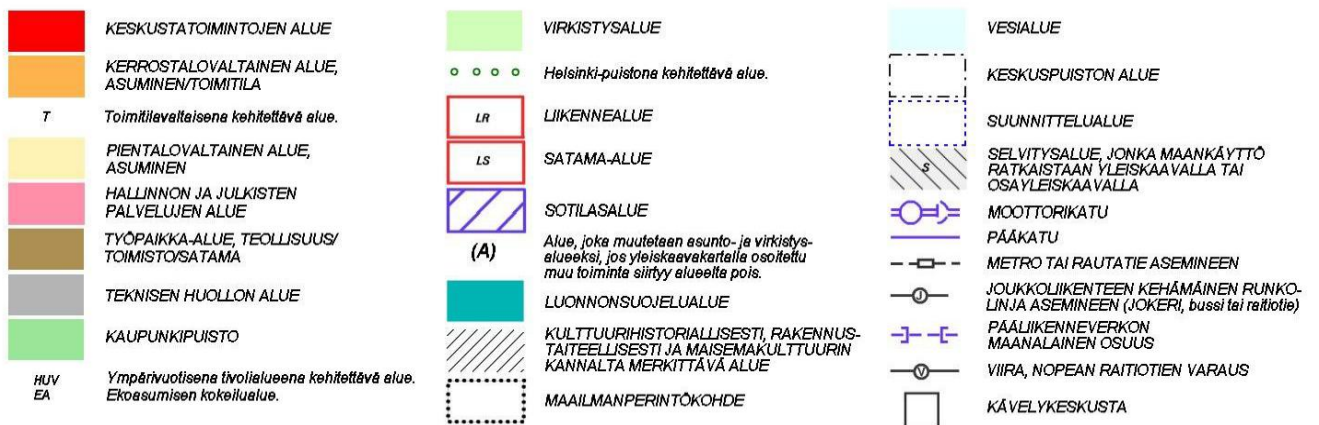
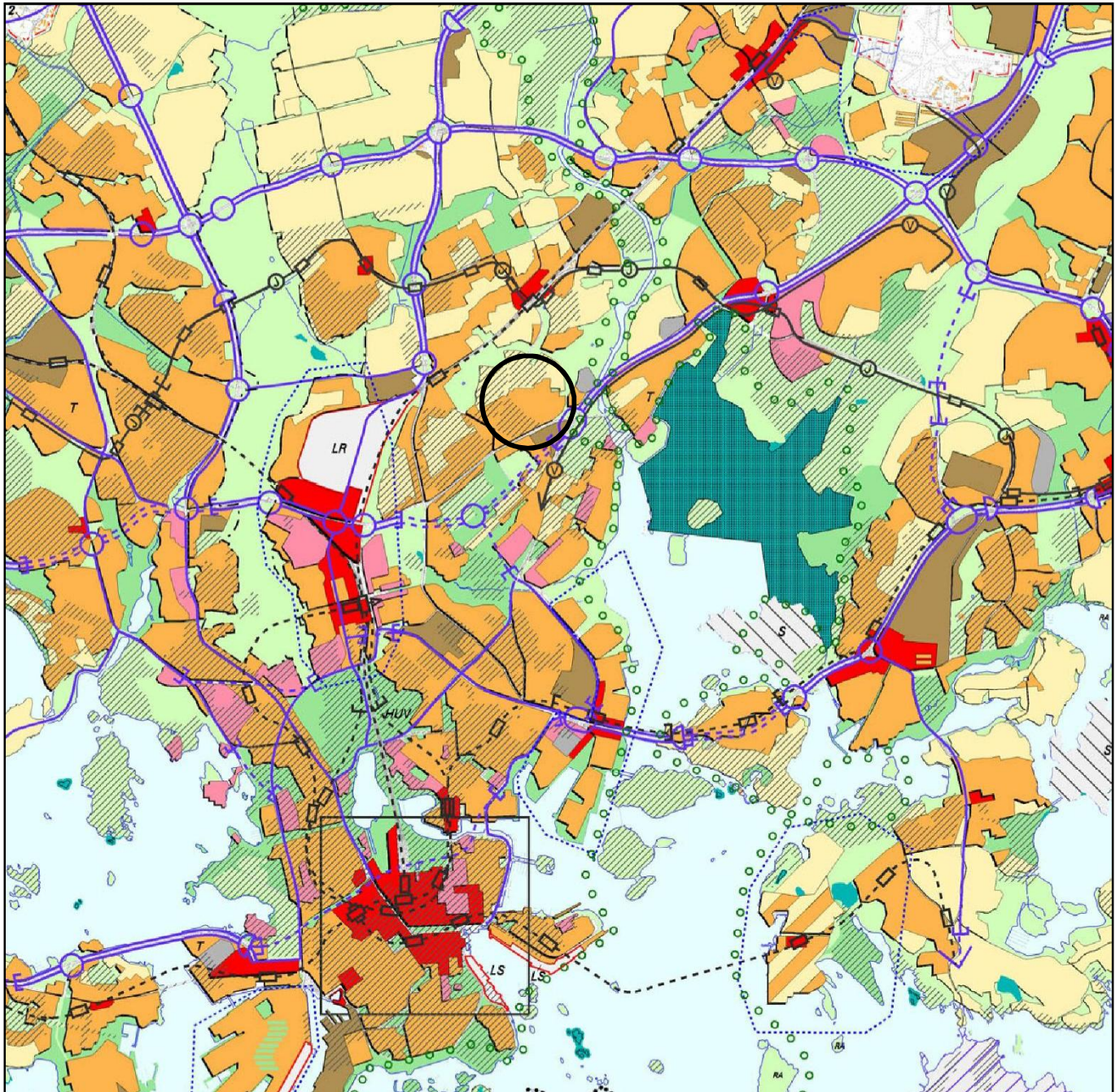
**Poikittaisakseli: Paviljonkikuja** A, B, C ja E- rakennukset kuuluvat alkuperäisen asemakaavallisen suunnitelman poikittaisakseliin. B:n parirakennukseksi suunniteltua I-asuinpaviljonkia ei koskaan rakennettu. Keskusrakennus D:n purkamisen ja N:n rakentamisen jälkeen pääakselin asema on heikentynyt. Kaupunkikuvan kannalta B-rakennus on keskeisessä asemassa muodostaessaan ydinalueen toisen pääakselin ”portin” yhdessä vastapäätä sijaitsevan A-rakennuksen kanssa. Se muodostaa E-rakennuksen kanssa muurimaisen rakennusrintaman, joka vastaa alkuperäisen suunnitelman ajatusta puistomaiseen ympäristöön rakennetusta, rinteeseen porrastuneesta rakennusryhmästä jonka edustalla on istutuksia ja hyötyviljelmiä. Akselin suojelumerkintä s-1.

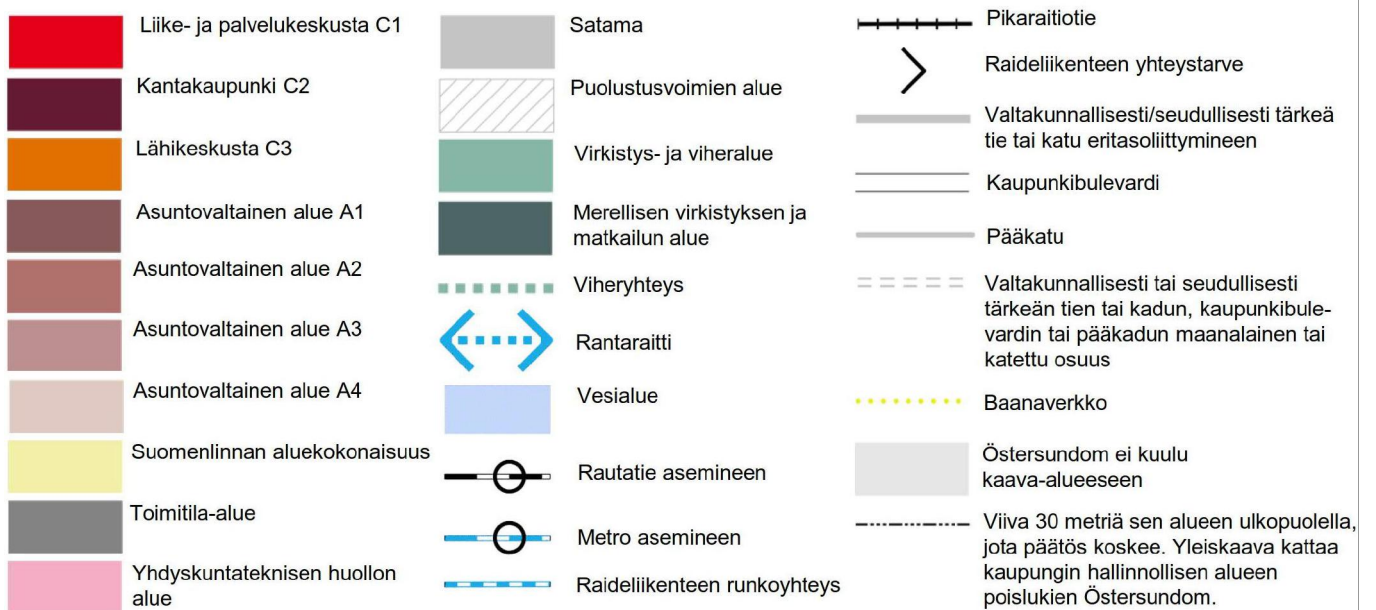
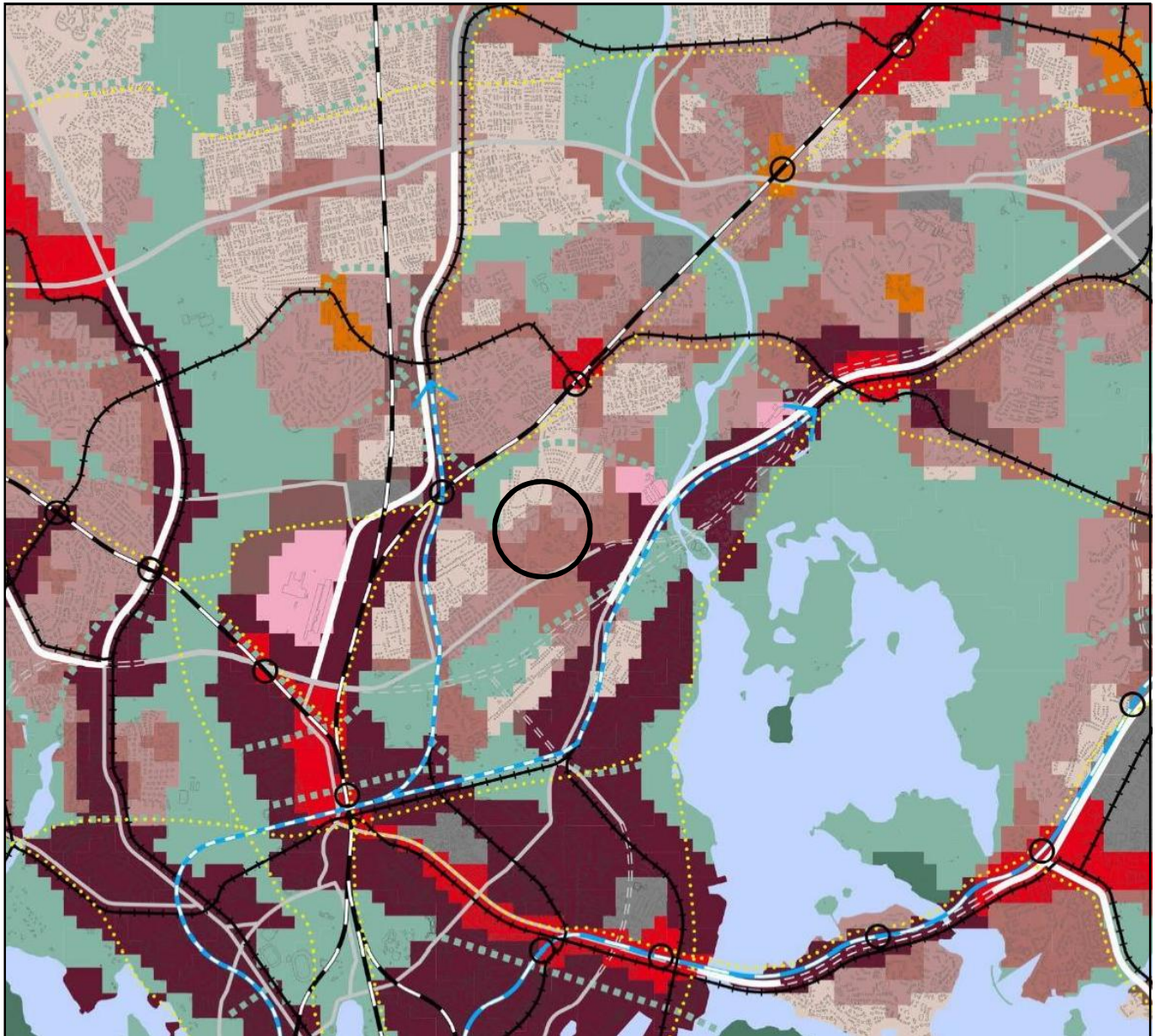


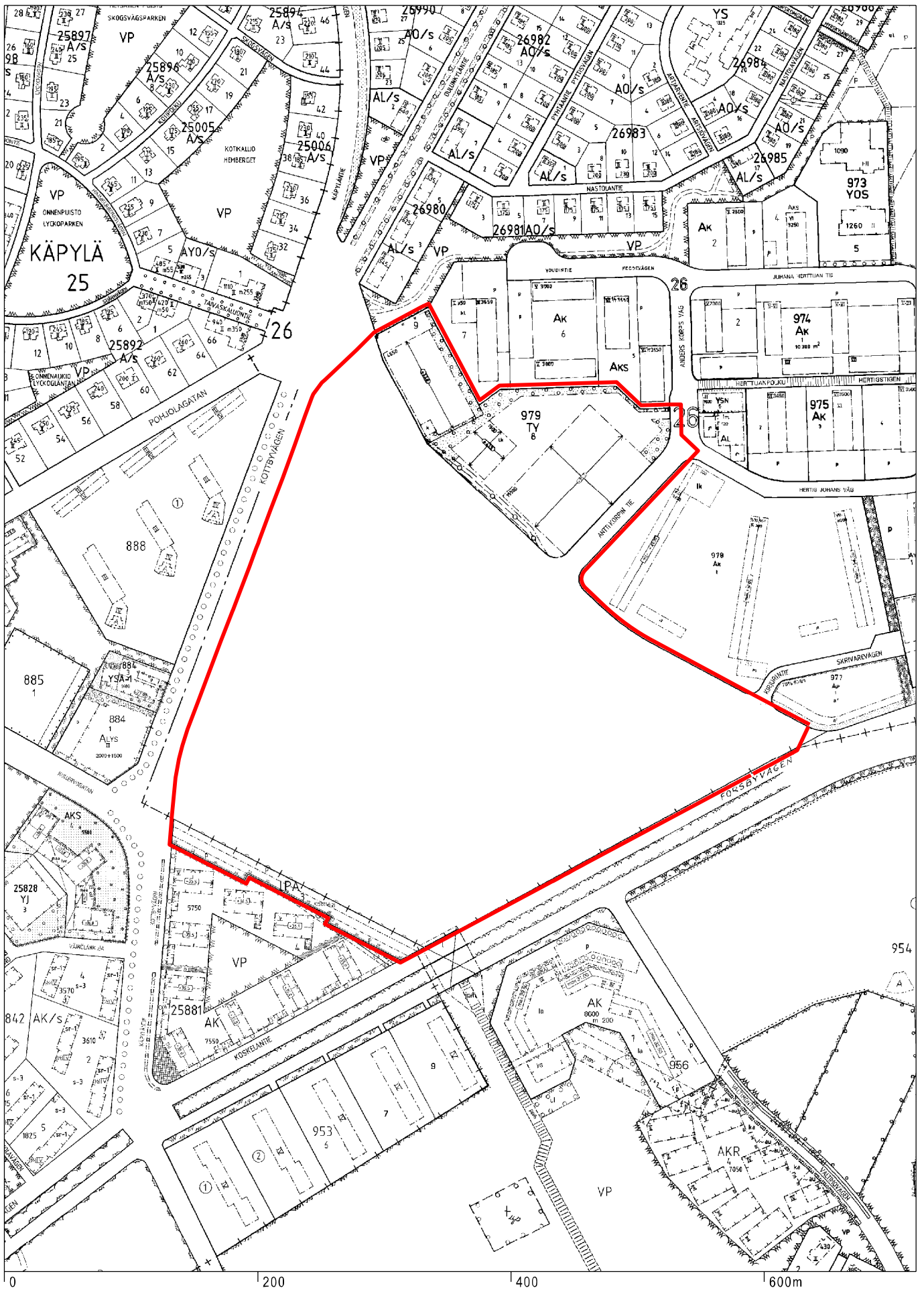
# Rohtopuutarha











Ote voimassa olevista asemakaavoista  
 Koskelan sairaalan ja pesuloiden alue  
 Kartta on eri korkeusjärjestelmässä  
 kuin asemakaavan muutos

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
 Asemakaavaosasto



# KOSKELAN SAIRAALAN JA PESULOIDEN ALUE

Meluseelvityksen täydentäminen  
1.12.2015



**Helsingin kaupunki**

**DESTIA**

## **ALKUSANAT**

Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueelle on laadittu meluselvitys syksyllä 2014, jossa tarkasteltiin neljän erilaisen suunnitteluvaihtoehdon melutilannetta. Alueen suunnittelun edettyä kaavaluonnosvaiheeseen on tullut tarpeelliseksi päivittää ja täydentää meluselvitys. Meluselvityksen tarkoituksena on tunnistaa melun kannalta huomioon otettavat kohteet ja tarkastella onko melun kannalta hyväksyttävä tilanne saavutettavissa.

Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueen meluselvitys on tehty Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston toimeksiannosta. Tilaajan yhteyshenkilönä on ollut arkkitehti Paula Kinnunen. Meluselvityksen projektipäällikkönä on toiminut ins. AMK Taina Mattila ja melumallintamisesta on vastannut DI Hannele Sivonen Destia Oy:n Infrasuunnittelusta.

Vantaalla marraskuussa 2015

Destia Oy  
Infrasuunnittelu

# SISÄLLYS

1	SUUNNITTELUKOHDE	1
2	MENETELMÄT JA LÄHTÖTIEDOT	2
2.1	Melutasojen ohjeavot	2
2.2	Melulaskennat	3
2.3	Melulaskennan maastomalli	3
2.4	Liikennetiedot	4
3	TULOSTEN TARKASTELU	4
3.1	Oleskelupihojen äänitasot	4
3.2	Julkisivuille kohdistuvat äänitasot	5
4	JOHTOPÄÄTÖKSET	7
	KIRJALLISUUS	9

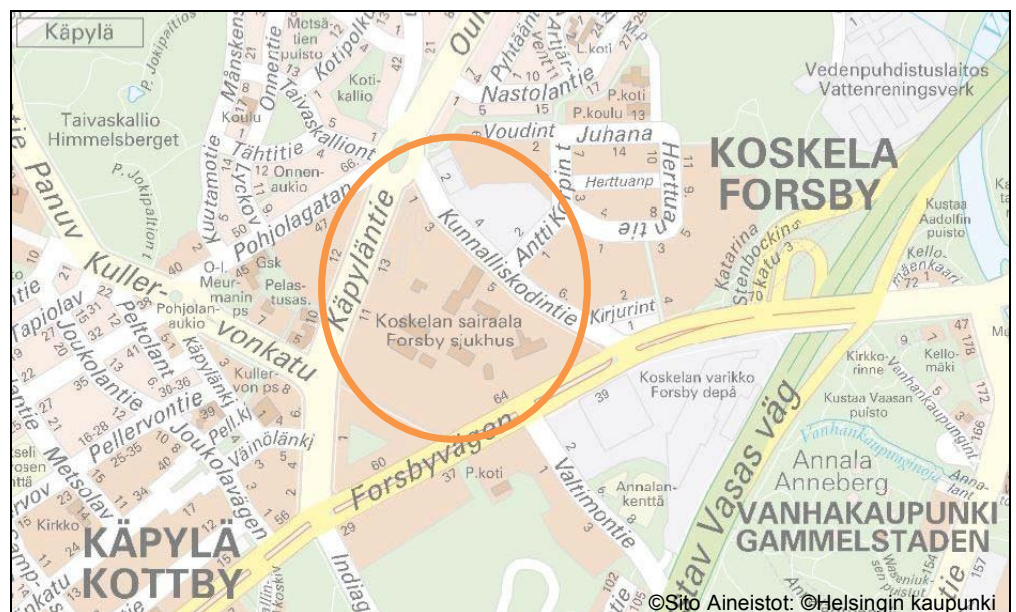
## LIITTEET

Liite 1 Melun keskiäänitaso päivällä (  $L_{Aeq\ 7-22}$  )

## 1 SUUNNITTELUKOHDE

Suunnittelukohte sijaitsee Koskelan kaupunginosassa, noin kuuden kilometrin etäisyydellä Helsingin keskustasta. Suunnittelualueeseen kuuluu Koskelan sairaala-alue sekä Kunnalliskodintie 2 ja 4 sijaitsevien pesuloiden tontit.

Alueen suunnittelu on käynnistynyt kaupunkisuunnitteluvirastossa keväällä 2013. Alueelle on laadittu syksyllä 2014 meluselvitys, jossa tarkasteltiin neljän erilaisen suunnitteluvaihtoehdon melutilannetta. Alueen suunnittelun edettyä kaavaluonnosvaiheeseen on tullut tarpeelliseksi päivittää ja täydentää myös meluselvitys kaavaluonnoksen mukaiseksi.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

Tavoitteena on sairaala-alueen kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaiden rakennusten suojeleminen. Asemakaavamuutos mahdollistaa alueen täydennysrakentamisen ja muuttamisen pääosin asuinkäyttöön. Rakennusten ensimmäisiin kerroksiin osoitetaan myös liike-, toimisto- ja julkisia palveluita. Päiväkotitoiminnan on suunniteltu olevan mahdollista sille osoitetussa vanhassa sairaalarakennuksessa.

Alueen täydennysrakentaminen on sijoitettu aluetta ympäröivien Kunnalliskodintien, Kappyläntien ja Koskelantien varteen, alueen eteläosan viheralueelle sekä pesuloiden tonteille avointa korttelirakennetta noudatellen. Täydennysrakentaminen koostuu L-lamelleista, jotka sijoittuvat katujen varsille muodostaen liikennemelulta suojaisia oleskelupihoja ja -alueita. Pysäköinti on suunniteltu maan alle rakennettavilla pysäköintilaitoksiin. Sekä sairaalan että pesuloiden alueella rakennukset ovat 4-7 kerroksisia. Korkeimmat rakennukset sijoittuvat Koskelantien ja Antti Korpintien varteen.



Kuva 2. Havainnekuva kaavamuutosalueesta 20.10.2015 (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2015).

## 2 MENETELMÄT JA LÄHTÖTIEDOT

### 2.1 Melutasojen ohjearvot

Tulosten tulkinnassa on käytetty valtioneuvoston päätöstä melutasojen ohjearvoista (N:o 993/1992). Ohjearvot perustuvat päivä- (klo 07–22) ja yöajan (klo 22–07) keskiäänitasoihin. Asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona A-painotetun ekvivalenttitason ( $L_{Aeq}$ ) päiväohjearvoa 55 dB eikä yöohjearvoa 50 dB. Alue voidaan katsoa täydennysrakentamiseksi, joten siihen sovelletaan yöohjearvoa 50 dB.

Asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa A-painotetun keskiäänitason ( $L_{Aeq}$ ) päiväohjearvon 35 dB ja yöohjearvon 30 dB. Opetus- ja kokoontumistiloissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa ja liike- ja toimistohuoneissa päiväohjearvoa 45 dB.



Taulukko 1. Melutasojen ohjearvot (VNp 993/1992)

Ohjearvot ulkona	Päivä	Yö
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB
Uudet asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa sekä hoitolaitoksia ja oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45 dB
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB
Ohjearvot sisällä	Päivä	Yö
Asuin- potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneistot	45 dB	-

## 2.2 Melulaskennat

Katuliikenteen keskiäänitasot on mallinnettu CadnaA -melulaskentaohjelman versiolla 4.5. Ohjelma käyttää pohjoismaista laskentamallia. Keskiäänitasot ( $L_{Aeq, d,n}$ ) on mallinnettu 3D-maastomallia käyttäen. Laskentamalli ottaa huomioon maaston muodot ja laadun (akustisesti kova tai pehmeä) ja lisäksi rakennusten ja mahdollisten muiden kovien pintojen aiheuttamat heijastukset sekä ääntä absorboivat elementit. Leviämislaskennoissa heijastusten määrä on ollut kaksi.

Liikennemäärästä, raskaan liikenteen osuudesta ja ajonopeudesta muodostetaan lähtömelutaso, joka mallinnetaan kadun geometriaan sidottuna. Ohjelma laskee etäisyyden aiheuttaman äänen vaimenemisen maaston muodot ja rakenteen huomioon ottaen. Pohjoismaisen laskentamallin tarkkuus on  $\pm 3$  dB. Lähellä melulähdettä mallin antama tulos on tarkempi. Leviämismallinnuksessa laskentahilana on käytetty 10 x 10 metrin laskentaruudukkoa. Melun leviämislaskelmat on tehty pohjoismaisen melulaskentamallin mukaisesti kahden metrin korkeudella maanpinnasta.

Melulaskennan tuloksina esitetään päiväajan ( $L_{Aeq, 7-22}$ ) keskiäänitasot ennustevuoden 2035 liikennemääräarvioilla kartoilla 5 dB:n välein. Lisäksi on tehty laskelmat rakennusten julkisivuille kohdistuvista keskiäänitasoista.

## 2.3 Melulaskennan maastomalli

Melulaskennan maastomalli on koottu tilaajan luovuttamasta lähtöaineistosta. Melulaskelmien maastomalli on muodostettu Helsingin kaupungin Kiinteistöviraston Kaupunkimittausosaston luovuttamasta maastomallista. Maastomallin kolmioverkosta on muodostettu korkeuskäyrät puolen metrin välein. Maastomalliin on lisäksi tuotu rakennukset ja digitoitu katujen keskilinjat. Rakennusten korkeudet melumallissa on määritetty saadun aineiston perusteella sekä nykyiselle että suunnitelluille rakennuksille.

## 2.4 Liikennetiedot

Leviämislaskelmissa melulähteinä on otettu huomioon Koskelantien, Käpylätien ja Kunnalliskodintien liikenne. Raskaan liikenteen osuudeksi on arvioitu 7 %. Päiväajan liikenteen osuus laskelmissa on ollut 90 % keskimääräisestä arkivuorokauden liikennemäärästä. Liikennetiedot ja liikennemääräarviot on saatu käyttöön Kaupunkisuunnitteluviraston Liikennesuunnitteluosastolta syksyllä 2014. Tässä selvityksessä on käytetty samoja liikenneskenarioita kuin aiemmassa vuonna 2014 tehdyssä meluselvityksessä.

Taulukko 2. Liikennemäärät ja ajonopeudet.

	KAVL 2035	Raskasta liikennettä	Nopeus
Koskelantie	30 800	7,0 %	50 km/h
Kunnalliskodintie	10 800	7,0 %	40 km/h
Käpylätie	9 000	7,0 %	40 km/h

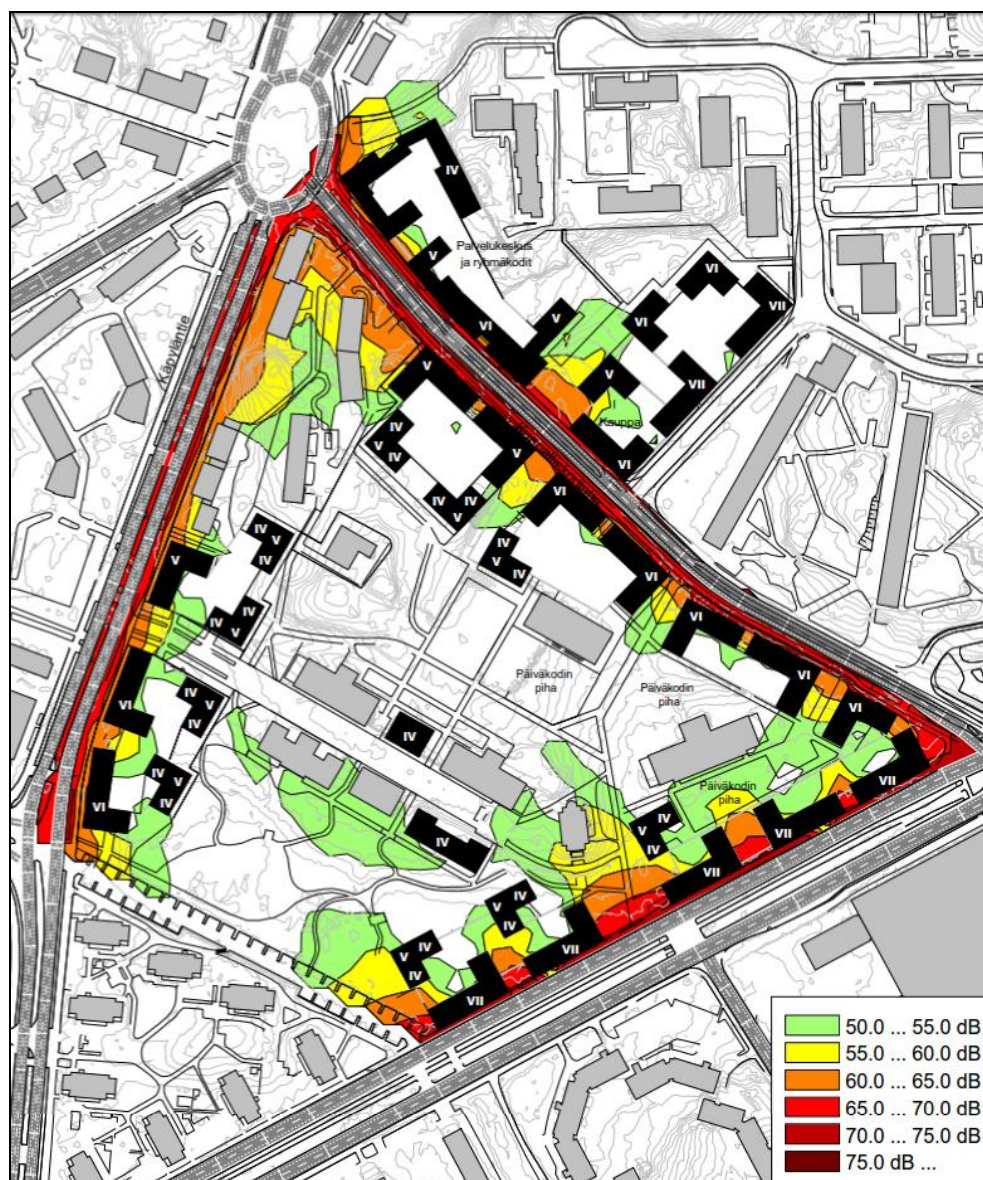
## 3 TULOSTEN TARKASTELU

Melutarkastelut on tehty päivä- ja yöajan tilanteesta ( $L_{Aeq\ 7-22}$  ja  $22-7$ ) tavoitevuoden 2035 liikennemääräennusteilla. Tulokset on esitetty päiväajan keskiäänitasoina, sillä liikenteen päivä/yö -jakaumalla päiväajan tilanne on melun kannalta mitoittava.

Melulaskennan tulosten perusteella on arvioitu, onko melun kannalta riittävän suojaisat oleskelualueet toteutettavissa kaavaluonnoksen mukaisella rakennusten massoittelulla. Olemassa olevat sairaalarakennukset säilytetään N-rakennusta lukuun ottamatta. Mahdollisten suojelumääräysten takia niiden julkisivuille ei ole mahdollista toteuttaa ääntä eristävää rakennetta. Katualueita reunustava uusien rakennusten massoittelu parantaa myös nykyisten rakennusten alueen melutilannetta.

### 3.1 Oleskelupihojen äänitasot

Melulaskentojen tulosten perusteella katujen varsille sijoitetut rakennusmasat sekä sairaalan alueella että pesuloiden tonteilla muodostavat katujen liikennemelulta suojaisat oleskelupihat ja -alueet asuintonteille. Nykyiset sairaala-alueen rakennukset ovat liikenteen melulta suojassa. Alueelle mahdollisesti sijoitettavan päiväkodin piha-alueet on sijoitettava siten, että oleskelu on mahdollista liikenteen melulta suojaisalla alueella. Kaavaluonnosvaiheen mukainen melutilanne päivällä on esitetty kuvassa 3 sekä raportin liitteessä 1.



Kuva 3. Sairaala-alueen nykyiset rakennukset (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2011).

### 3.2 Julkisivuille kohdistuvat äänitasot

Suunniteltujen asuinrakennusten julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat Koskelantien puoleisilla julkisivuilla enimmillään 67...71 dB, Käpyläntien puoleisilla julkisivuilla enimmillään 63 dB ja Kunnalliskodintien puoleisilla julkisivuille 64...67 dB. Pesuloiden tonteilla sijaitsevien asuinrakennusten kadunpuoleisiin julkisivuihin kohdistuu enimmillään 67 dB keskiäänitaso. Näille julkisivuille tulee kaavassa määrittää ääneneristävyyttä liikennemelua vastaan. Keskiäänitasot rakennusten julkisivuilla päivällä on esitetty kuvassa 4.



Kuva 4. Julkisivuille kohdistuvat päiväajan melutasot ( $L_{Aeq\ 7-22}$ ).

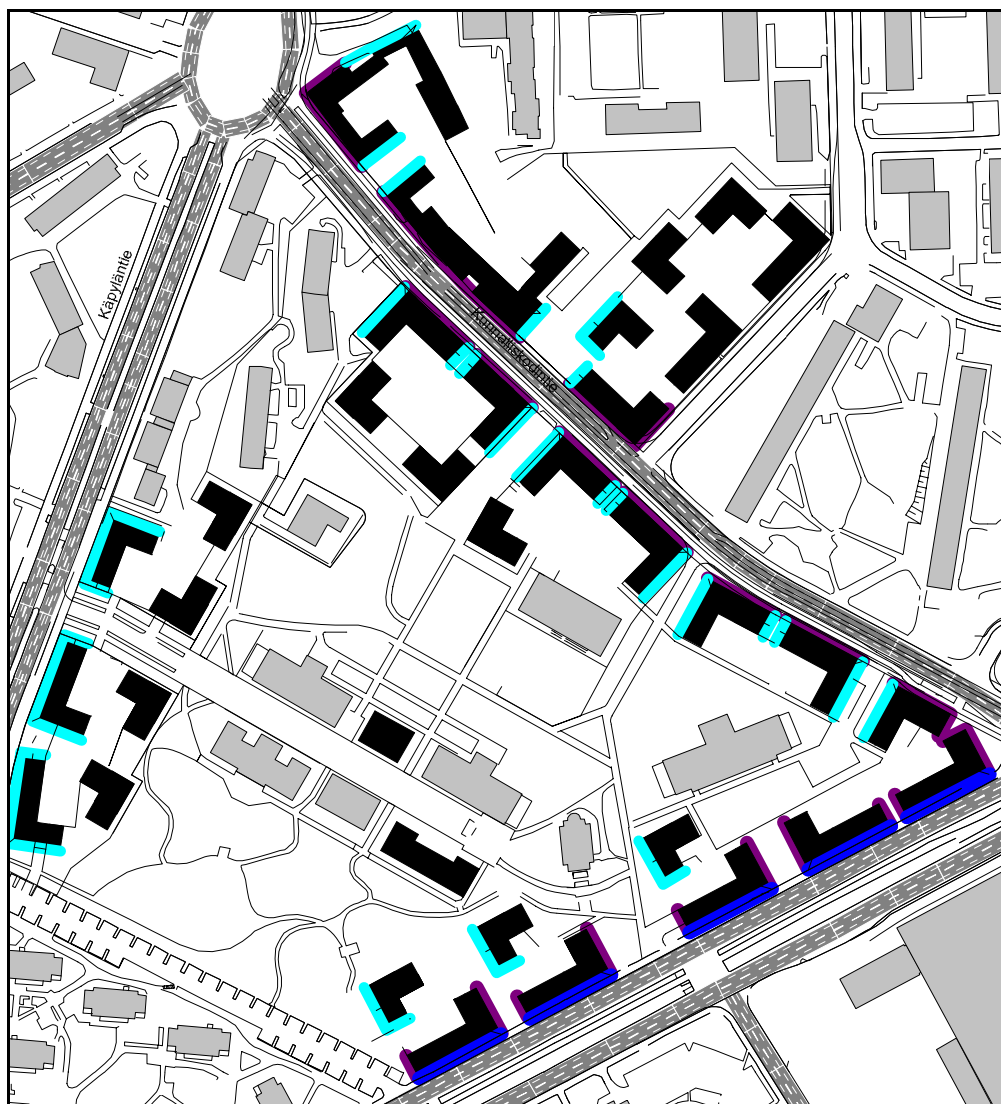
## 4 JOHTOPÄÄTÖKSET

Liikenne aiheuttaa melua ja päästöjä Koskelan sairaalan alueella ja pesuloiden alueella. Liikenteen päivä/yö -jakaumasta johtuen melutason ohjearvo 55 dB päivällä ylittyy helpommin kuin yöajan ohjearvo 50 dB. Keskimääräinen arkivuorokauden liikennemäärä vuonna 2035 on arvioitu olevan Koskelantiellä noin 30 800 ajon/vrk, Kunnalliskodintiellä noin 10 800 ajon/vrk ja Käpyläntiellä noin 9 000 ajon/vrk.

Täydennysrakentaminen toteutetaan L-muotoisina asuinkerrostaloina katuja reunustaen ja rajaten keskeisiä puistoalueita. **Asuintonteille muodostuu liikenteen melulta suojaisat oleskelupihat** sekä Koskelan sairaalan alueella että pesuloiden tonteilla. Alueelle mahdollisesti sijoitettavan päiväkodin piha-alueet on sijoitettava siten, että oleskelu liikenteen melulta suojaisalla alueella on mahdollista.




Katujen suuntaan avautuvien ja katujen reunustoille sijoittuvien asuinrakennusten julkisivuille kohdistuu ohjearvotason ylittäviä keskiäänitasoja. Koskelantien varrella julkisivuille kohdistuu enimmillään 71 dB keskiäänitaso, Käpyläntien varrella enimmillään 63 dB keskiäänitaso ja Kunnalliskodintien varrella enimmillään 66...67 dB keskiäänitaso. Näille julkisivuille tulee kaavassa määrätä **julkisivun äänitasoerovaatimus** kuvan 5 mukaisesti, jotta melun ohjearvotaso asuinhuoneissa sisällä on mahdollista saavuttaa. Näille julkisivuille sijoitettavat **parvekkeet tulee lasittaa**.

Koskelantien puoleisille asuinrakennusten julkisivuille kohdistuu yli 70 dB äänitaso, joten **Koskelantien suuntaan avautuville julkisivuille ei tule rakentaa parvekkeita** eikä asuntojen tule avautua ainoastaan Koskelantien puolelle.



Kuva 5. Ehdotus julkisivujen melua koskevista kaavamääräyksistä.

Ehdotus kaavamääräyksistä:

-  Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten asuinrakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänen-eristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB.
-  Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten asuinrakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänen-eristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.
-  Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten asuinrakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänen-eristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 37 dB. Näille julkisivuille ei saa rakentaa parvekkeita. Asunnot eivät saa avautua yksinomaan Koskelantien suuntaan.

Parvekkeet tulee lasittaa liikennemelua vastaan niillä asuinrakennusten julkisivuilla, joille on kaavassa määrätty äänitasoerovaatimus.

## KIRJALLISUUS

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2015. Koskela, Koskelan sairaalan ja pesuloiden alue. Havainnekuva 20.10.2015.

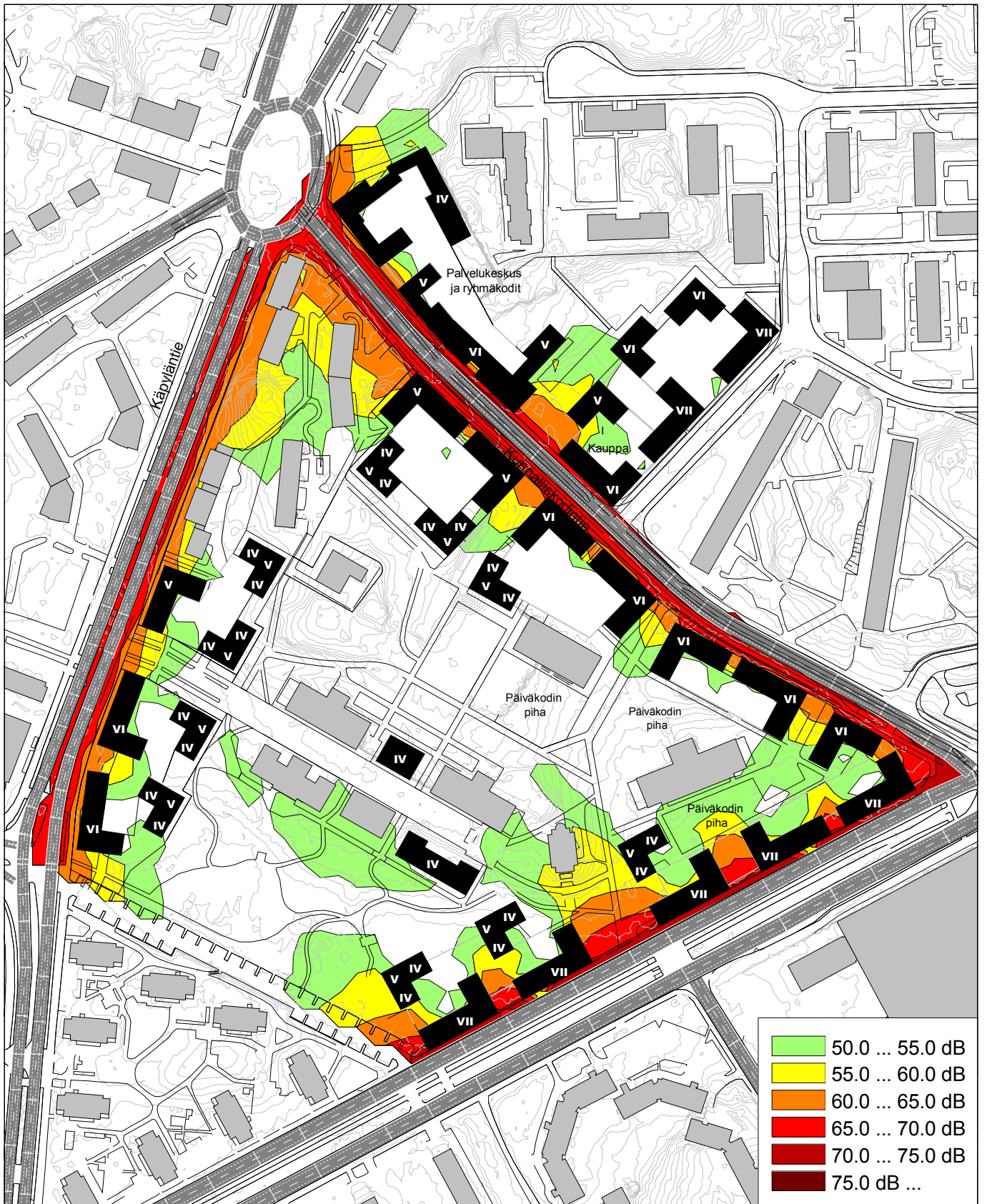
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2013. Koskela, Koskelan sairaalan ja pesuloiden alue, Asemakaava ja asemakaavan muutos, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.5.2013.

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2011. Koskelan sairaala-alue ympäristöineen, selvitys kaavoitettavasta alueesta. Teksti ja valokuvat: Annina Vainio.

Uudenmaan ELY-keskus 2013. Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa. Opas 02/2013.

Ympäristöministeriö 2000. Kaavamerkinnot. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000. Opas 1. Oy Edita Ab, Helsinki. ISBN 951-731-240-7 (pdf)

Ympäristöministeriö 1992. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992.



Suunnitelman mukaiset rakennusmassat  
Päiväajan keskiäänitaso  
LAeq (7-22)

Laskentakorkeus + 2,0 m  
Laskentahila 10 x 10 m

### Koskelan sairaalan ja pesuloiden alue

Meluselvityksen täydentäminen

**DESTIA**



**Helsingin kaupunki**

Pvm  
4.11.2015

Suunn.  
H. Sivonen

Mittakaava  
1:3 000

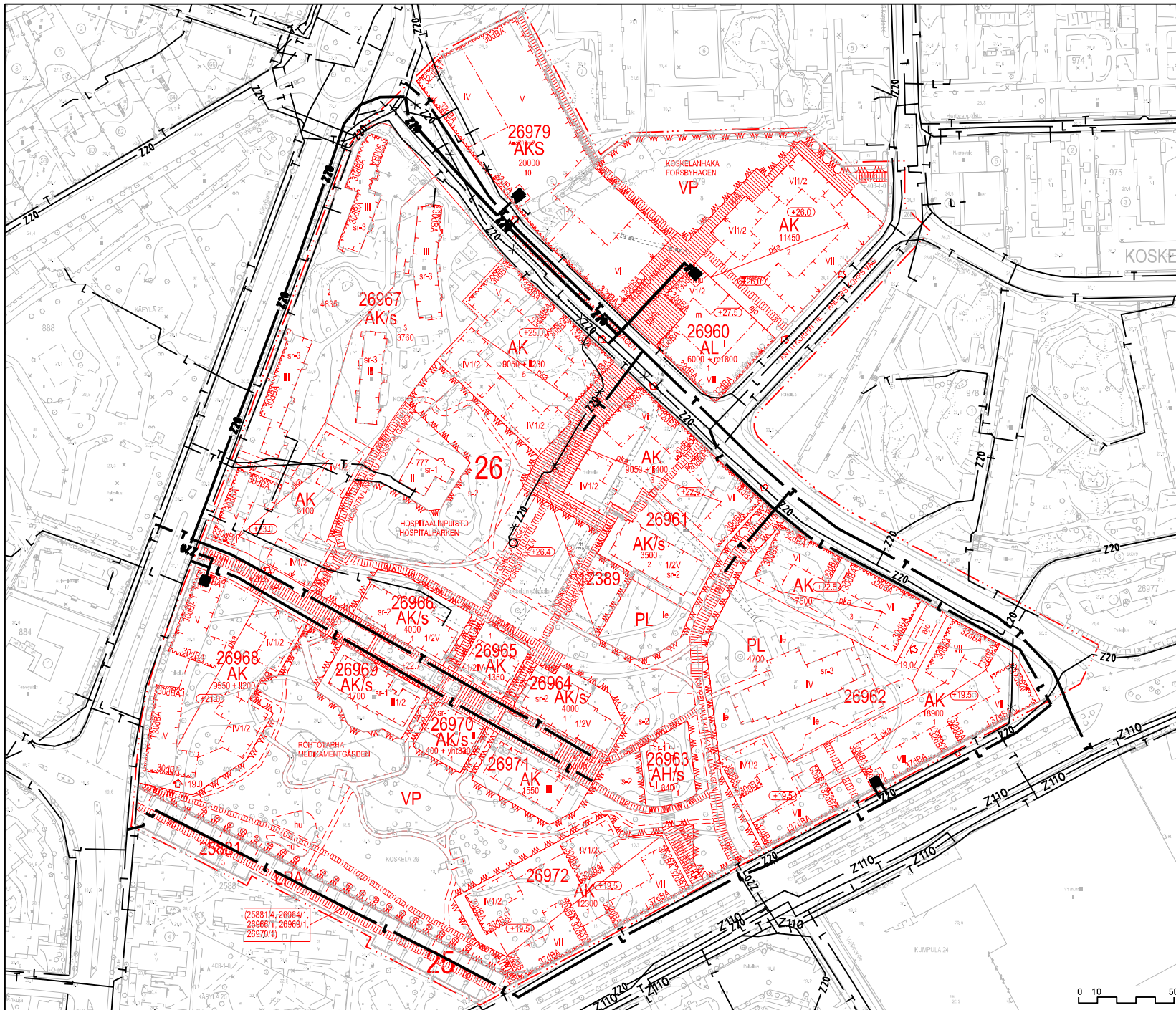
Liite  
1



# KOSKELAN SAIRAALA Energiahuolto ja tietoliikenne


1 : 2000

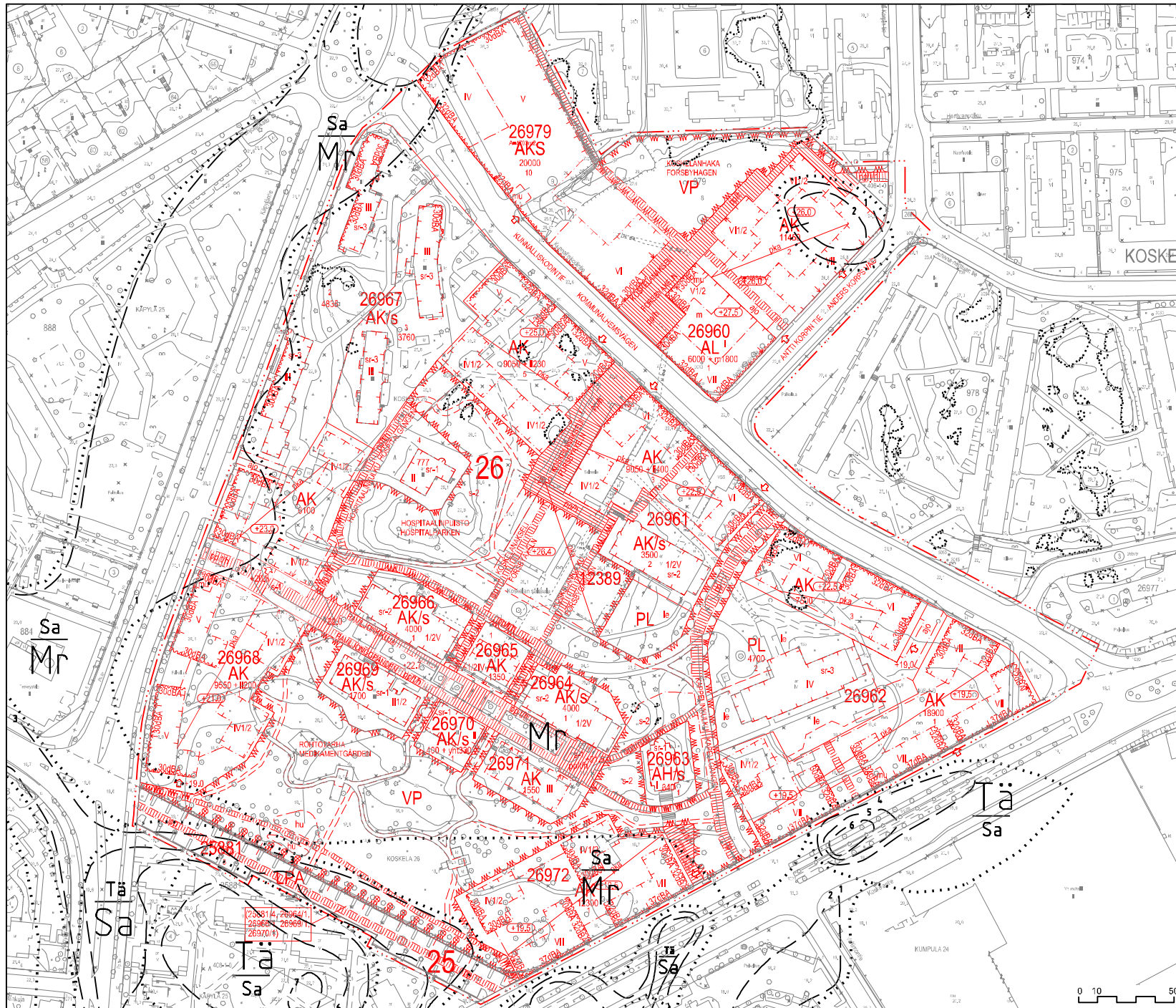
- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPPELI
- T — UUSI TIETOLIIKENNEKAAPPELI
- L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO
- L — UUSI KAUKOLÄMPÖJOHTO
- Z110 — NYKYINEN 110 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- Z20 — NYKYINEN 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- Z20 — UUSI 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- UUSI MUUNTAMO
- NYKYINEN ASIAKKAAN MUUNTAMO
- × × KÄYÖSTÄ POISTUVA



# KOSKELAN SAIRAALA Maaperä










1 : 2000

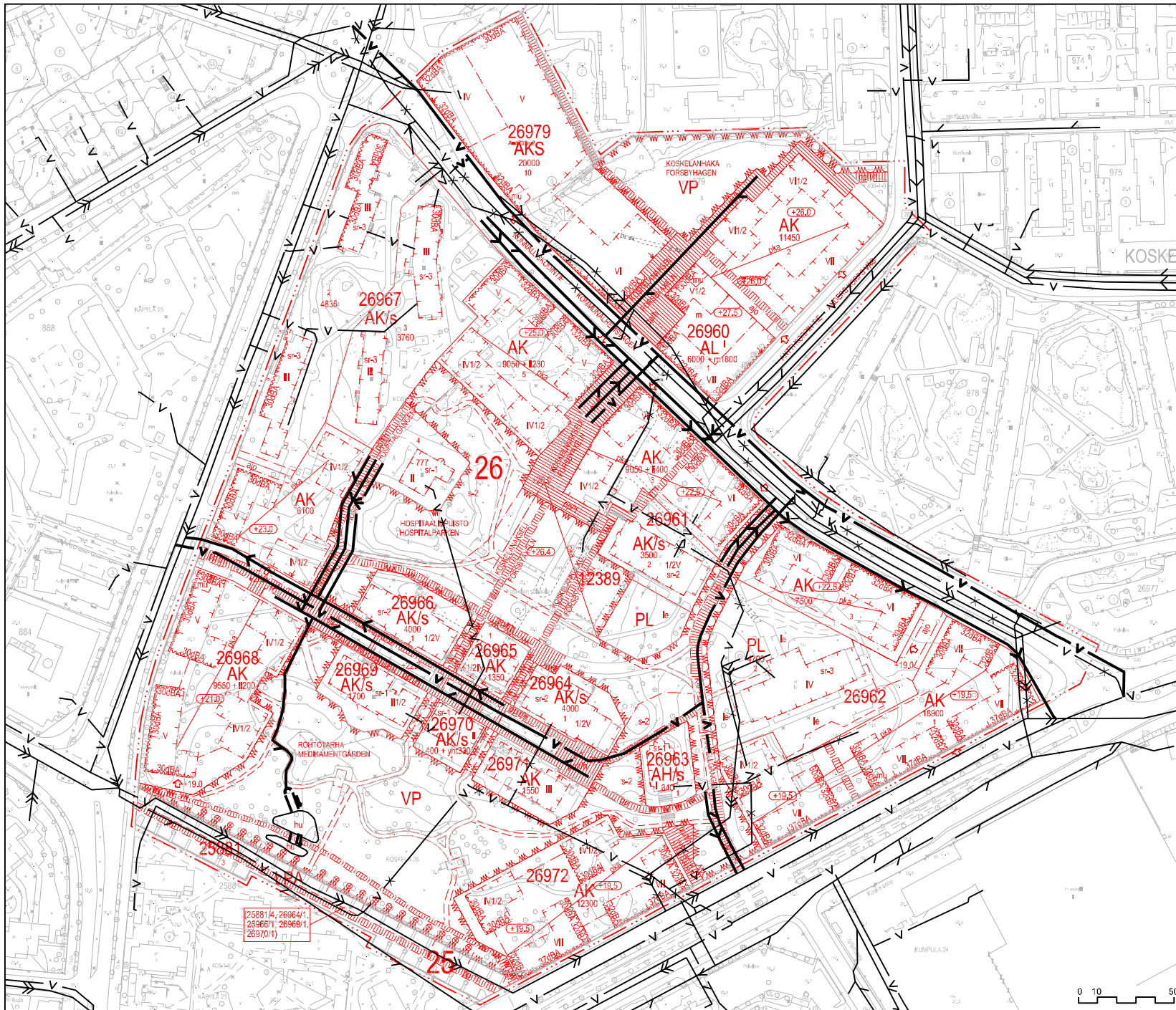
-  KALLIOPALJASTUMA
-  MAALAJALUEEN RAJA
-  SAVIEN ALAPINNAN ARIOITU SYVYYS MAANPINNASTA
-  Mr MOREENIALUE, MAANKERROKSEN PAKSUUS YLI 1m
-  Sa SAVIALUE, SAVIKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m
-  Sa  
Mr SAVIALUE, SAVIKERROKSEN PAKSUUS 1-3m
-  Tä  
Sa TÄYTEALUE, TÄYTERROKSEN PAKSUUS 1-3m
-  Tä  
Sp TÄYTEALUE, TÄYTERROKSEN PAKSUUS YLI 3m

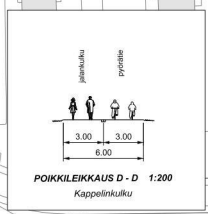
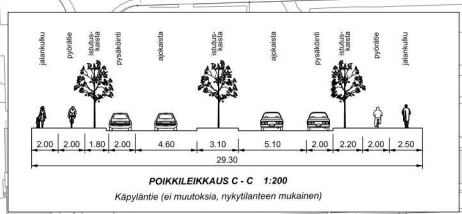
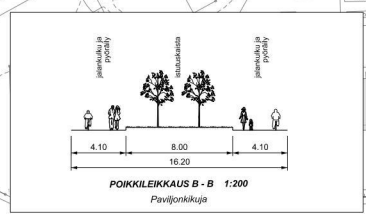
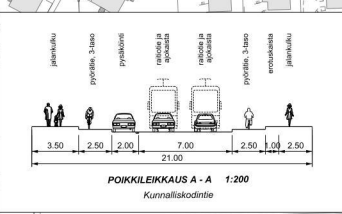
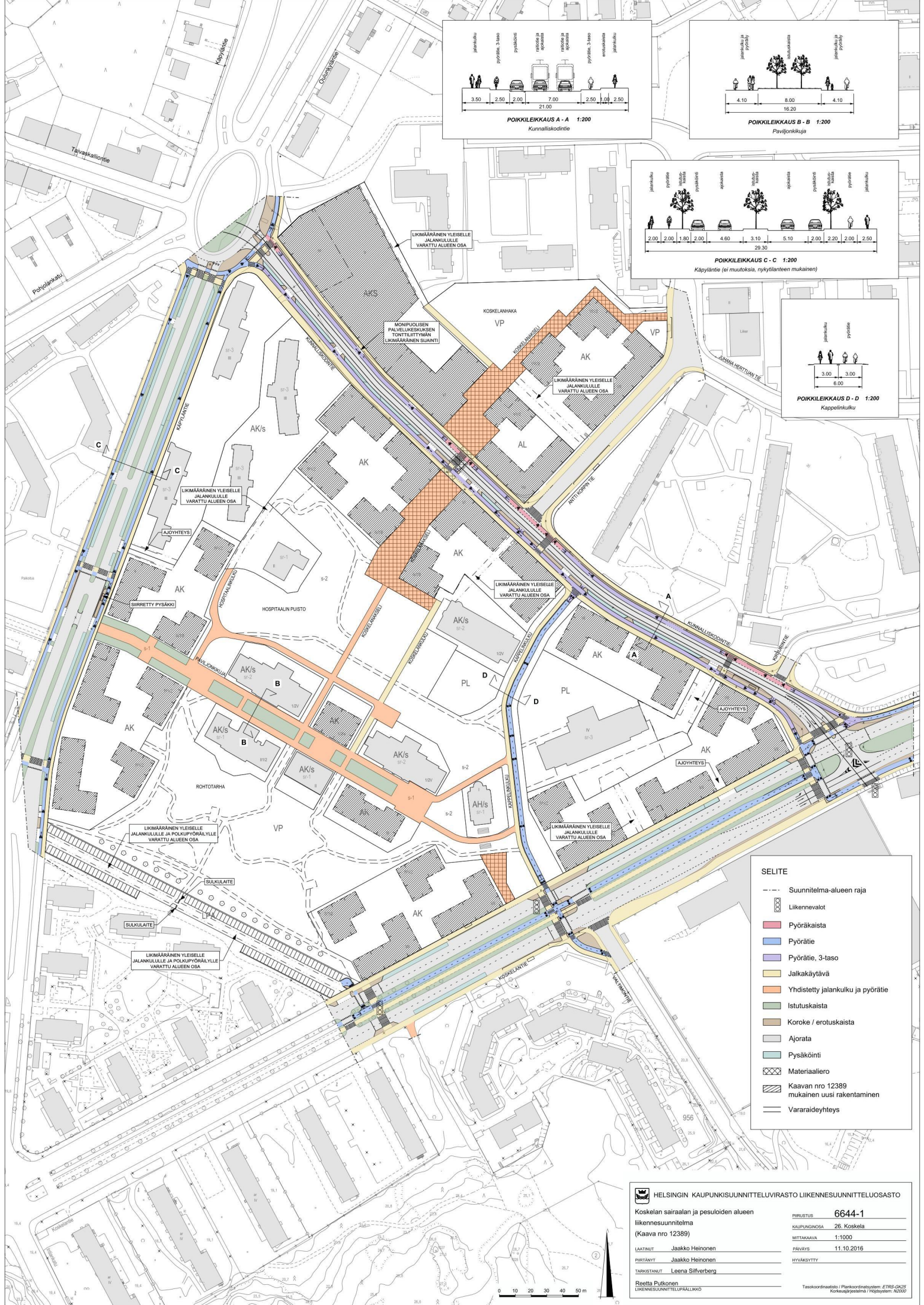


# KOSKELAN SAIRAALA Vesihuolto

1 : 2000

-  NYKYINEN VESIJOHTO
-  UUSI VESIJOHTO
-  NYKYINEN JÄTEVESIEMÄRI
-  UUSI JÄTEVESIEMÄRI
-  NYKYINEN HULEVESIEMÄRI
-  UUSI HULEVESIEMÄRI
-  NYKYINEN SEKAVESIEMÄRI
-  KÄYTÖSTÄ POISTUVA
-  UUSI AVO-OJA





**SELITE**

- Suunnitelma-alueen raja
- Liikennevalot
- Pyöräkaista
- Pyörätie
- Pyörätie, 3-taso
- Jalkakäytävä
- Yhdistetty jalankulku ja pyörätie
- Istutuskaisla
- Koroke / erotuskaisla
- Ajorata
- Pysäköinti
- Materiaaliero
- Kaavan nro 12389 mukainen uusi rakentaminen
- Vararaideyhteys

**HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO**

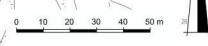
Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueen liikennesuunnitelma  
(Kaava nro 12389)

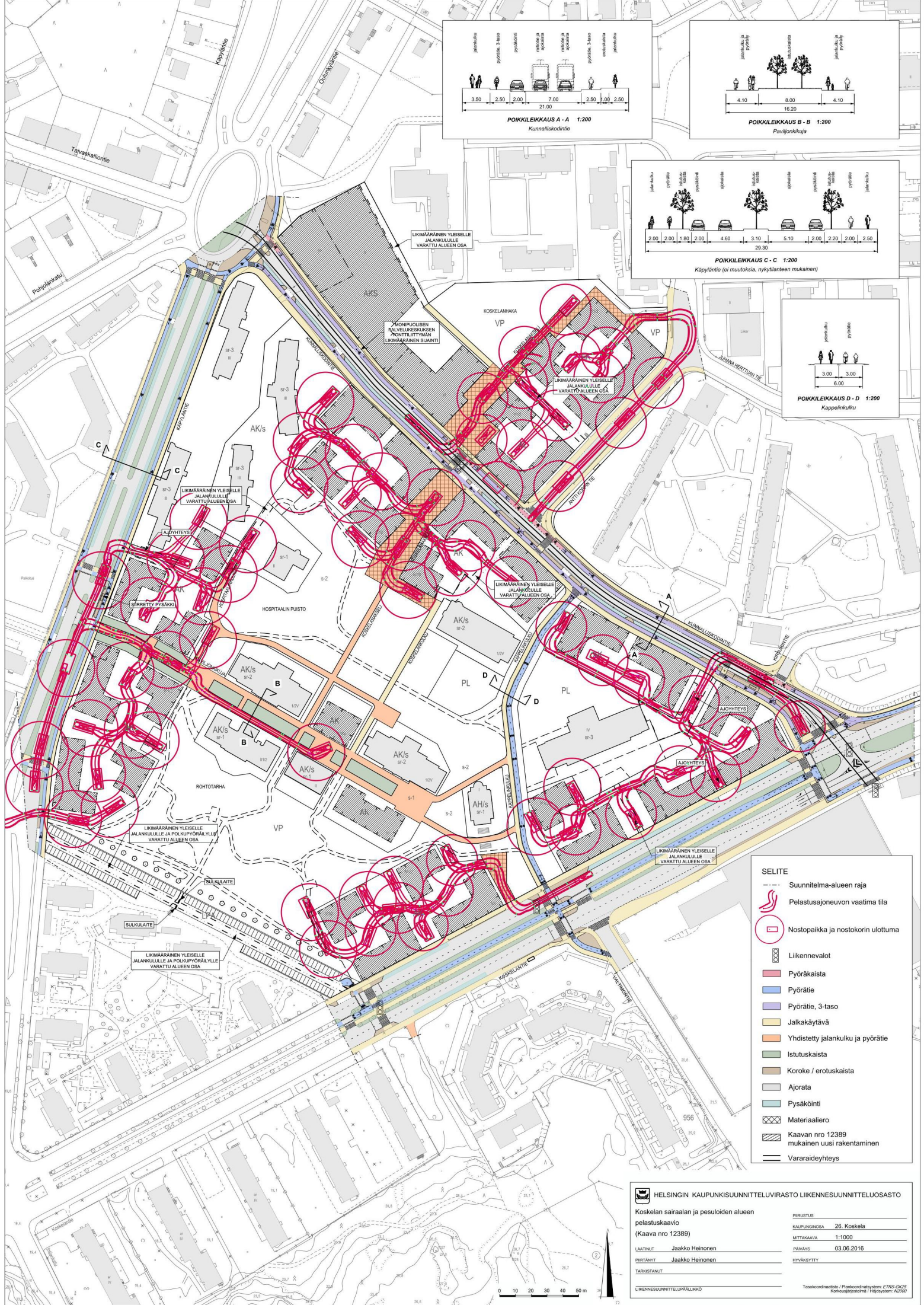
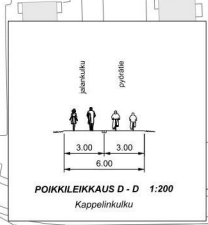
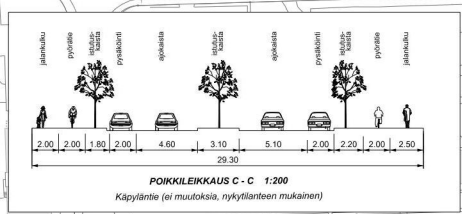
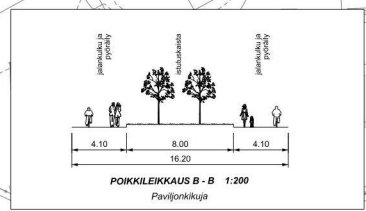
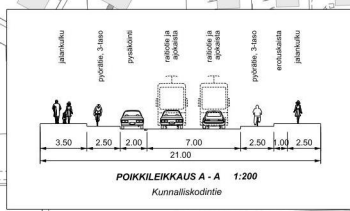
PIIRUSTUS: **6644-1**  
 KALPUNOINEN: 26. Koskela  
 MITTAKAAVA: 1:1000  
 PÄIVÄYS: 11.10.2016

LAATINUT Jaakko Heinenen  
 PIIRITÄNYT Jaakko Heinenen  
 TARKISTANUT Leena Silfverberg

Reetta Purkonen  
 LIIKENNESUUNNITTELUKIRKKO

Tasokoordinaatisto / Plankoordinatystem: *ETRS-GK23*  
 Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: *AZ2000*





- SELITE**
- Suunnitelma-alueen raja
  - Pelastusajoneuvon vaatima tila
  - Nostopaikka ja nostokorin ulottuma
  - Liikennevalot
  - Pyöräkaista
  - Pyörätie
  - Pyörätie, 3-taso
  - Jalkakäytävä
  - Yhdistetty jalanku. ja pyörätie
  - Istutuskaisla
  - Koroke / erotuskaisla
  - Ajorata
  - Pysäköinti
  - Materiaaliero
  - Kaavan nro 12389 mukainen uusi rakentaminen
  - Vararaidedyhteys

**HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO**

Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueen pelastuskaavio (Kaava nro 12389)

LAATINUT	Jaakko Heinonen	PIIRUSTUS	
PIIRITÄNYT	Jaakko Heinonen	KALPUNKUNNINOSA	26. Koskela
TARKISTANUT		MITTAKAAVA	1:1000
		PÄÄMÄÄ	03.06.2016
		HYVÄKSYTTY	

LIIKENNESUUNNITTELUKÄSIKIRJA Tasokoordinaatio / Plankoordinatystem: ETRS-GOCS  
Korkeusjärjestelmä / Höjgssystem: A2000

