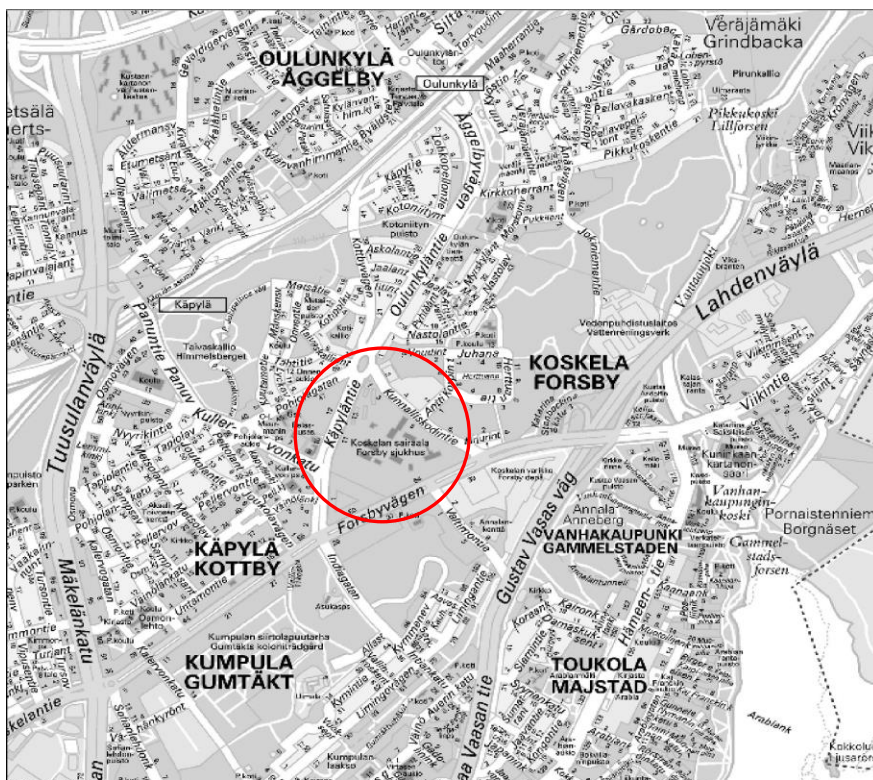




VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueen (Käpyläntie 11 ja Kunnalliskodintie 2 ja 4) tarkistettu asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12389)



Vuorovaikutusraportin sisältö ja siinä käytetyt koodit

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

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



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

LIITTEET

Kaavakävelyn 10.6.2013 muistio

Visiointi-illan 5.9.2013 muistio

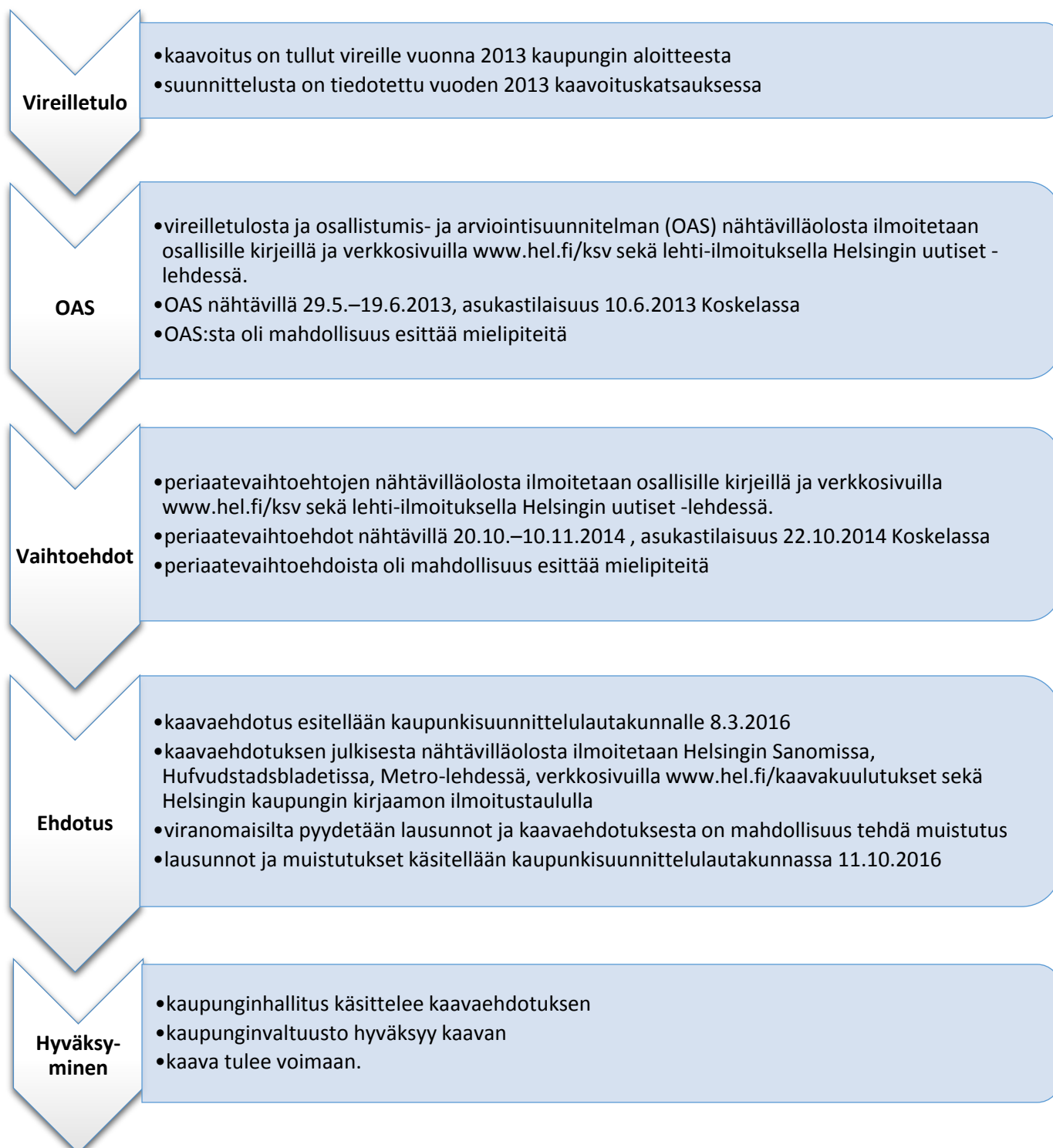
Kävelykierros ja vaihtoehtojen arviointitilaisuus 22.10.2014 muistio

Periaatevaihtoehtojen vaikutusten arviointi 20.10.2014

Verkkokeskustelu osoitteessa: http://www.ksv.hel.fi/keskustelut/aiheet/koskelan_sairaala_alue



Kaavoituksen eteneminen



YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo 29.5.–19.6.2013

Viranomaisten kannanotot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kannanotot seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut- kuntayhtymä (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- rakennusvirasto
- sosiaali- ja terveystieteiden virasto
- ympäristökeskus

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Museoviraston ja maakuntamuseoiden välisen yhteistyösopimuksen perusteella **Helsingin kaupunginmuseo** 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 terveystieteiden viraston** kannanotto kohdistui monipuolisen palvelukeskuksen mitoittamiseen ja sijoittamiseen kaava-alueelle uudisrakennukseen sopivalle paikalle. **Ympäristökeskuksen** kannanotto kohdistui riittävään ympäristöhäiriöiltä suojaamiseen.

Kannanottojen sisältö lyhyesti:

Museoviraston ja maakuntamuseoiden välisen yhteistyösopimuksen perusteella **Helsingin kaupunginmuseo** toimii asiassa museoviranomaisena. Kaupunginmuseo katsoo, että rakennusten suojelutavoitteiden laatiminen ja rakennusten käyttötarkoituksen muutos vaatii tuekseen tarkemmat selvitykset kuin jo tehdyt. Lisäksi on syytä selvittää alueen ympäristö- ja kulttuurihistorialliset arvot, joiden ehdoilla täydennysrakentamisen tulee tapahtua.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY toteaa, että korttelin 979 tontin 4 alueella olevaa kaksi vuonna 2007 saneerattua viemäriä tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa. Viemäreitä varten



tulee kaavaan merkitä 6 metriä leveä johtokuja tai siirtää HSY:n ulkopuolisella rahoituksella. Asema-kaavaselostuksen vesihuoltoliitteessä tulee esittää vesihuollon uudisrakentaminen ja johtosiirrot kustannusarvioineen.

Kiinteistöviraston geotekninen osasto toteaa, että kaava-alueella kallion pinta on lähellä maanpintaa lukuun ottamatta aivan eteläisintä osaa. Geotekninen osasto esittää, että alueen tulevan käytön suunnittelussa selvitettäisiin mahdollisuus keskitettyyn kalliopysäköintilaitokseen ja siihen yhdistettyyn väestönsuojaan.

Rakennusvirasto edellyttää ottamaan huomioon alueen merkityksen osana kaupungin viheralueverkostoa sekä alueen maisemakulttuuriset arvot. Rakennusvirasto pyytää korjaamaan osallisten luettelon niin, että osallisena on rakennusvirasto.

Sosiaali- ja terveystieteiden viraston suunnitelmissa on toteuttaa monipuolinen palvelukeskus (alustavasti 12 500 h²) Koskelan alueelle, missä virasto edellyttää yhteistyötä kanssaan. Palvelukeskus ja palveluasuminen sijoitetaan toistensa yhteyteen. Asukkaiden (n. 250) kanssa solmitaan vuokrasopimukset heidän asuinkäytössään olevista tiloista. Kohteisiin haetaan Valtion asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) korkotukilainaa ja erityisasumisen investointiavustusta, jonka avulla vuokrataso pysyy kohtuullisena. Asuinrakennukset tulevat Hekan hallintaan. Palvelukeskuksen olisi hyvä sijaita keskeisesti asuinalueella toiminnan keskellä helposti saavutettavissa houkuttellen toimintaansa kotona asuvia ikäihmisiä. Siksi sen sijainti Koskelan vanhalla alueella olisi parempi vaihtoehto. Tunneliverkosto soveltuu vanhusten talvilii-kuntaan ja sen hyödyntämien tulee selvittää. Tilakeskuksen teettämän konsulttityön perusteella vanhoihin rakennuksiin nykyisten ryhmäkotien korjaaminen on kallista ja ne tulevat käyttökustannuksiltaan kalliiksi, koska henkilökuntamitoitus ei ole optimaalinen.

Ympäristökeskus edellyttää ottamaan huomioon liikenteen ilmanlaatu- ja meluhaitat sekä selvittämään lisätutkimus- ja kunnostustarpeen erityisesti vielä purkamattoman pesulan tontilla.

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 terveystieteiden viraston kanssa monipuolisen palvelukeskuksen suunnittelemiseksi 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, varhaiskasvatusviraston ja opetusviraston kanssa.

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Korttelin 26979 tontin 4 alueella olevat saneeratut viemärit on esitetty korvattavan Kunnalliskodintielle rakennettavilla uusilla viemäreillä. Siirron kustannukset on esitetty talouslaskelmissa kaupungin kustannuksina. Kiinteistöviraston geoteknisellä osastolla tutkittiin alueen kallioresursseja esitetyn kalliopysäköinnin ja yhdistetyn väestönsuojan tarpeisiin. Kallioresurssit olivat alueella kohtuullisia, mutta taloudellisia toteutusmahdollisuuksia keskitetylle kalliopysäköinnille ei katsottu olevan alueen hintatason, investointien etupainotteisuuden ja kallioresurssien laajuuden sekä sijainnin vuoksi. Kalliopysäköinnin kustannukset on arvioitu niin korkeiksi, ettei pysäköintiselvitystasoisien viitesuunnitelman teettämisen kustannusarvioineen ja ilmanlaatuselvityksineen ole katsottu olevan tarkoituksenmukaista. Kiinteistöviraston geoteknisen osaston ja kaupunkisuunnitteluviraston teknistaloudellisen osaston välisessä neuvottelussa ei kalliopysäköinnille katsottu olevan jatkosuunnitteluedellytyksiä.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipidekirje. Lisäksi saatiin yksi mielipidekirje ja yksi ehdotus kumppanuuskaavoituksesta nähtävilläolon 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 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä visiointi il-



lassa 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

Piha-alueet ovat mielipiteissä esitettyjä tavoitteita pienemmät, mutta avautuvat ja liittyvät saumattomasti pääosin laajempiin puistoalueisiin. Puistoalueita on pyritty tälläkin tavalla säilyttämään mahdollisimman laajoina ja yhtenäisinä. Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueen ja Koskelan varikon alueen kaavat etenevät itsenäisinä hankkeina, joilla on erilliset aikataulut. Yksi vanhoista rakennuksista on kaavassa osoitettu päiväkotikäyttöön. Paviljonkikujan varrella sijaitsevalle kolmikerroksisen rakennuksen rakennusalueelle on mahdollisuus rakentaa kaupunkipientaloja.

Kumppanuuskaavoitusta katsottiin kaavatyön alkuvaiheessa tarvittavan asemakaavaehdotusten laatimiseksi. Periaatevaihtoehtojen julkaisun jälkeen kiinteistövirasto ei katsonut kumppanuuskaavoitusta enää tarpeelliseksi, sillä jatkosuunnittelun pohjaksi valitun vaihtoehdon katsottiin tarjoavan edellytykset kaavan laatimiseen suoraan asemakaavaehdotuksena.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 10.6. klo 18–18.45, Kävely 10.6. klo 18.45–19.50

Arkkitehti Paula Kinnunen ja vuorovaikutussuunnittelija Tiina Antila-Lehtonen järjestivät tilaisuuden, jossa oli 16 osallistujaa. Tilaisuudessa tiedotettiin alueen suunnittelun lähtökohdista ja tavoitteista, mm. sosiaali- ja terveystoimen iäkkäitä ja muistisairaita palvelevan monipuolisen palvelukeskuksen sijoittamisesta alueelle. Tilaisuudessa keskusteltiin mm. uuden rakentamisen sijoittumisesta suhteessa alueen naapuritaloihin, joidenkin rakennusten purkamisesta, esteettömyydestä ja puisto-ympäristön säilyttämisestä ja puistoakseleiden palauttamisesta. Tilaisuudessa kerrottiin, että uutiskirjeen tilaamalla voi saada tietoa suunnittelun edistymisestä sähköpostitse. Tilaisuuden muistio on liitteenä.

Yhteenveto asukastilaisuudesta: 5.9. klo 18–20 pidettiin Koskelan sairaala-alueen tulevaisuuden **avoin visiointi-ilta**.

Paikalla oli 25–18 asukasta, Käpylä-lehti sekä arkkitehti Paula Kinnunen sekä vuorovaikutussuunnittelija Tiina Antila-Lehtonen kaupunkisuunnitteluvirastosta.

Alueen tulevaisuutta ideoitiin eri näkökulmista seinälapputyöskentelyin. Teemoina olivat uuden asumisen muodot, alueella säilyvät hoivapalvelut, ulkotilat ja kaupunkielämä sekä yritystoiminta. Työryhmät tuottivat runsaasti ideoita jatkotyöskentelyä varten.



Tilaisuudessa vertailtiin myös monipuolisen palvelukeskuksen sijoittamista vanhoihin rakennuksiin sairaala-alueelle tai erilleen uudisrakennuksiin pesuloiden tonteille. Lisäksi osallistujat saivat merkitä kartalle rakennuspaikkaehdotuksia ja ehdotuksia säilytettävistä rakennuksista ja rakentamatta säilyvistä ulkotiloista. Lopuksi jaettiin aineistoa omatoimista maastokävelyä varten. Muistio tilaisuudesta on liitteenä.



Kuva: Visiointi-illan ehdotuksia rakennuspaikoiksi ja purettaviksi tai suojeltaviksi rakennuksiksi.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Alueesta laadittiin neljä vaihtoehdoista periaatesuunnitelmaa, jotka olivat nähtävillä ja arvioitavana 20.10.–10.11.2014. Vaihtoehdoilla esiteltiin mahdollisia periaateratkaisuja, jotka erosivat toisistaan mm. toteutettavuuden, pysäköintiratkaisujen, vanhan ympäristön säilymisen, alueen identiteetin, ympäröivään kaupunkirakenteeseen liittymisen, kulkuyhteyksien, viherympäristön, rakennetun ja puiston välisessä määrän, urbaaniuden asteen ja uusien asuntojen määrän suhteen.





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



Vaihtoehto A, "Käpylän tyyliin": Täydennysrakentamista 1 600 asukkaalle tutkittiin alueella tyypillisesti käytetyillä 4-7 krs lamellitaloilla, jotka sijoitettiin vapaasti tontille jatkaen Käpylän Olympiakylän ja Kiskakylän avointa korttelirakennetta ja rakennustyyppiä Koskelan alueelle. Pesuloiden tontilla uudisrakennukset jatkavat viuhkamaista olemassa olevien lamellitalojen sarjaa.





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 B, "Katujaen varsilla": Täydennysrakentaminen 2 200 asukkaalle on sijoittunut pääasiassa 5-6 krs rakennuksiin sairaalan aluetta reunustavien katujen varsille. Lisäksi vanhojen säilytettävien rakennusten muodostamaa kokonaisuutta on täydennetty uusilla asuin-kerrostaloilla. Pesuloiden alueelle on suunniteltu puoliumpinainen uusien rakennusten kortteli.





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



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

Vaihtoehto C, "Suojaiset tehokorttelit": Täydennysrakentamista 3000 asukkaalle sijoittuu rajaten puistoalueita ja säilytettävien rakennusten kokonaisuutta puistomaisessa ympäristössä. Uudet 4-7 rakennukset sijaitsevat reunustaen katuja ja rajaten puistoalueita. Piha-alueet avautuvat puistoalueille.





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

Vaihtoehto D, "Koskelan Manhattan": Täydennysrakentaminen 2100 asukkaalle toteutetaan tässä vaihtoehdossa sijoittamalla 5-16 krs pistetaloja suunnittelualueen reunoille katujen varsille.

Viranomaisten kannanotot

Vaihtoehdoista saatiin kannanotot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto ja jätehuolto



- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseo
- kiinteistövirasto
- rakennusvirasto
- sosiaali- ja terveystoimisto
- ympäristökeskus

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 HSYn** kannanotto kohdistui vesihuollon suunnittelemiseen kustannusarvioineen sekä kiinteistöjen jätehuollon järjestämiseen. **Rakennusviraston** kannanotto kohdistui ympäristön säilyttämistavoitteisiin ja alueen merkitykseen kaupungin viheralueverkostossa, puistojen ja kulkuyhteyksien säilyttämiseen, palveluille varattavien piha-alueiden riittävyyteen sekä uusien katujen ja aukioiden tarpeellisuuteen, ja esitettyyn vaikutusten vertailuun, jota pidettiin hyvänä ja kattavana. **Sosiaali- ja terveystoimiston** 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 liikemistapojen tukemiseen, joita C tehokkaimmin toteuttaa ja huomio kohdistui myös riittävään ympäristöhäiriöiltä suojaamiseen, energiatehokkuuteen, hulevesien 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 lähialueverkkoon, sosiaali- ja terveystoimien 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 säilymisen sekä riittävimmät viheryhteydet - ja pihat luoden viihtyisän ja urbaanin olemassa olevaa rakennettua omaisuutta kunnioittavan kaupunkiympäristön.



Kannanottojen sisältö lyhyesti

Kaupunginmuseo painottaa sairaalarakennuksia koskevan rakennushistoriaselvityksen tarvetta sekä lähiympäristön ominaisluonteen merkitystä ja sen vaalimista kaavoituksen lähtökohtina. Uudisrakennukset tulisi sijoittaa ympäristöhistoriallisen selvityksen ja siihen liittyvän arvoituksen perusteella kuitenkin sairaalarakennusten rajaaman kokonaisuuden ulkopuolelle. Säilyneimmillä alueilla olisi toivottavaa tutkia joiltakin osin alkuperäisen sairaalan puistosommitelman palauttamista. Rakennusten tulee mittakaavaltaan, korkeudeltaan ja muulta volyymiltaan olla sopusoinnussa olemassa olevien rakennusten kanssa. Näkymäakselit tulee säilyttää. Suunnittelualueelle eivät kuulu maanpäälliset pysäköintilaitokset, 16-kerroksiset pistetalot tai umpikorttelit. Kaupunginmuseo katsoo, ettei yksikään vaihtoehtoista sellaisenaan johtaisi toivottavaan kokonaisuuteen kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja pyytää jatkosuunnittelussa tiivistä yhteistyötä ja neuvottelua ennen asemakaavaluonnoksen laatimista.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY esittää, että kaavoituksessa tulee huomioida rakennetut vesijohdot ja viemärit, riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille, sekä selvittää uuden vesihuollon ja sen yleisille alueille sijoitettavan johtokuja aluevarausten tarve. Rakennettava vesihuolto kustannusarvioineen tulee esittää kaavaselostuksen osana. Liikennesuunnittelussa otettava huomioon tulevien kiinteistöjen jätehuolto ja siinä käytettävän raskaan kaluston aiheuttamat vaatimukset. Kiinteistöille on varattava riittävät tilat ja kulkuyhteydet jätehuoltomääräykset täyttävien jätepiestien rakentamiseksi.

Rakennusvirasto painottaa, että alueen ympäristöllä ja rakennuksilla on arvoja, jotka tulee säilyttää. Ympäristön säilyttämistavoitteet tulee määrittää laadittavan ympäristöhistoriaselvityksen tuella ennen suunnittelutyön jatkamista. Alueelle ei tarvita uusia yleisiä katu- tai torialueita. Ajoneuvoliittymien määrään tulee kiinnittää huomiota jalankulku- ja pyöräliikenneyhteyksien säilyttämiseksi. Tavoitteena on laaja yhtenäinen puistoalue, jonka tulisi säilyä mahdollisimman yhtenäisenä viheralueena myös jatkossa tarjoten laajasti ekosysteemipalveluita. Päivähoitolle ja sosiaali- ja terveystoimen palveluille on varattava riittävät omat piha-alueensa. Eri suunnitteluvaihtoehtojen vaikutusten arvioinnissa on vertailtu kiitettävästi luontoon ja ekologiseen kestävyteen liittyviä arvoja.

Sosiaali- ja terveystoimen virasto esittää, että alueelle sijoitettavan monipuolisen palvelukeskuksen (16 000–20 000 brm²) tulee olla helposti saavutettava. Sen tulee sijaita joukkoliikenteen pysäkkien välittömässä läheisyydessä esteettömässä ympäristössä siten, että palvelukeskuksesta



(2 000 hym²) ympäristöineen voi muodostua esteettömyyden erikoistason alue. Palvelutilat tulee sijoittaa enintään kahteen kerrokseen. Niiden yhteyteen rakennetaan ryhmäkoteja 240 asukkaalle sekä kaikille kaupunkilaisille suunnattuja palveluja. Umpikortteliratkaisu sopii tarkoitukseen muodostaen elinpiirin. Vaihtoehto C:ssä on korttelikokonaisuuksia, jotka voivat soveltua sijaintipaikaksi monipuoliselle palvelukeskukselle. Monipuolinen palvelukeskus sisältyy sosiaali- ja terveysviraston tilankäyttöohjelmaan vuosille 2014–2024. Hanke on ohjelmoitu tällä hetkellä vuosille 2022–23. Suunnittelua tulee jatkaa yhteistyössä sosiaali- ja terveysviraston kanssa.

Ympäristökeskuksen mukaan suunnittelutapa, jossa etsitään erilaisia vaihtoehtoja vaikutusten arvioinnin pohjaksi, antaa hyvät lähtökohdat myös ympäristövaikutusten arviointiin. Meluntorjunta ja riittävän ilmanlaadun varmistaminen on otettava huomioon asemakaavamääräyksiä laadittaessa. Kaikki vaihtoehdot tukevat nykyisen kaupunkirakenteen tiivistämistä ja täydentämistä kantakaupungin alueella hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Tehokkainta se on vaihtoehdossa C, joka toisi alueelle myös eniten uusia asukkaita. Liittäminen tiiviimmin ympäröivään kaupunkirakenteeseen parantaa myös koko alueen jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä, mikä myös edistää vähäpäästöistä liikkumista. Jatkossa kannattaakin selvittää edellytyksiä autojen pysäköintipaikkojen määrän vähentämiseen esim. vuoropysäköinnin ja autojen yhteiskäytön kautta. B ja C vaihtoehdot suojaavat piha-alueita hyvin liikenteen haitoilta, mutta kadun etenkin Koskelantien varrella tarvitaan liikenteen haittojen vähentämiseksi lisäksi asemakaavamääräyksiä. Vuoden 2021 alusta tulee voimaan EU-direktiivi, joka edellyttää kaikkien uusien rakennusten olevan lähes nollaenergiataloja. Kaavan tulisi luoda parhaat mahdolliset edellytykset toteuttaa rakentaminen vaatimusten mukaan, johon vaikuttavat mm. massoittelu ja suuntaus hyödyntäen passiivista auringonenergiaa, rakennuksen sisätilojen lämpökuorman pienentäminen, aurinkoenergiaa tuottavat katto- ja seinäpinnat. Jatkossa hulevesisuunnitelmassa tulee varautua rankkasateiden aiheuttamiin tulviin. Ilmastonkestävä kaupunki ILKKA -hankkeessa Helsingille kehitetyn viherkertoimen käyttöä voisi harkita alueen tonteilla. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää maaperän lisätutkimus- ja kunnostustarve erityisesti vielä purkamattoman pesulan tontilla.

Helsingin kaupungin liikennelaitoksen mukaan vararaidedyhteyttä Koskelan varikolta Kunnalliskodintietä pitkin käytetään raitiovaunujen syöttämiseen raitiotieverkkoon sekä niissä tapauksissa, kun Kustaa Vaasan tien yhteys on poissa käytöstä. Raitioliikenne aiheuttaa melua ja tärinää. Ratasähköistys vaatii kiinteistöihin kiinnitettäviä ratasähköistyksen ripustuksia, jotka tulee huomioida rakennusmääräyksissä ja kiinteistöjen sijoittelussa.



Kiinteistöviraston mukaan Koskelan alueen maankäytöstä laaditut neljä vaihtoehtoa tunnistavat ja täyttävät osin asuntotuotannosta asetetut määrälliset ja laadulliset tavoitteet ja eroavaisuudet toisistaan esimerkiksi toteutettavuuden, pysäköinnin ja asuntovolyymien kautta luovat erittäin hyvän lähtökohdan kaavatyöskentelyn jatkamiselle ja mahdollistaa teknistaloudelliset tarkastelut kattavammin. Rakennuksen N purku on lähtökohtaisesti perusteltua, mutta rakennuksessa toimivan ravintokeskuksen toiminnoille samoin kuin asunnoiksi suunnitelluissa sairaalarakennuksissa sosiaali- ja terveystoimen vanhuksille suunnattujen toiminnoille on löydettävä korvaava ratkaisu. Lisäksi tulee arvioida uuden asutuksen vaikutukset lähipalveluverkkoon. Kaupungin omistamista rakennuksista luopuminen on kaupungin tilakeskuksen tavoitteiden mukaista. Jatkosuunnittelussa tulee pyrkiä saamaan selkeitä ja luontevia aluekokonaisuuksia pysäköinnin järjestämisen sekä olemassa olevan rakennuskannan osalta. Tontinluovutuksessa tullaan mahdollisesti ottamaan huomioon vanhan olemassa olevan rakennuskannan sekä alueelta uuden muodostuvan rakennusoikeuden yhdistäminen, jotta parannetaan hankkeiden toteuttamiskelpoisuutta sekä varmistetaan olemassa olevan rakennuskannan säilyminen ja kehittäminen siltä osin kuin se on mahdollista. Säätelämättömään asuntotuotantoon luovutettavan rakennusoikeuden arvo alueella on karkeasti tässä vaiheessa arvioiden 700–800 e/kem². Täydennysrakentamisella on huomattava merkitys kaupungin talouteen.

Kiinteistövirasto katsoo, että jatkosuunnittelussa tulee tutkia tarkemmin vaihtoehtoon C pohjautuvaa uutta yhtenäistä vaihtoehtoa, jossa suunnittelualue noudattelisi esitettyä massoittelemista osin tehokkaampana ja tiiviimpänä. Laadittava suunnitelmavaihtoehto vastaisi parhaiten kaikkiin asetettuihin tavoitteisiin.

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 kaupungin museon, ympäristökeskuksen, kiinteistöviraston ja rakennusviraston, varhaiskasvatusviraston ja opetusviraston kanssa. Eri tahojen yhteistyössä esittämät tavoitteet on otettu huomioon kaavaa laadittaessa. Uudisrakentamisen sijoittaminen, massoittelemista 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 maantaso-



pysäköintinä 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 hulevesien käsittelyyn yhteisesti puistoalueilla. Kaavaan on merkitty autopaikkojen laskentaohjeen mukaiset mahdollisuudet autopaikkojen vähentämiseen. Rakennusten suuntauksella ja vesikatoille sijoitettavilla aurinkopaneelilla pyritään luomaan edellytyksiä nollaenergiatalon tavoitteiden saavuttamiseen. Kunnalliskodintien suunnittelu on edennyt samanaikaisesti kaavasunnittelun kanssa ja vararaidetyyppi on otettu huomioon suunnittelussa.

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Rakennusviraston tavoite kaavaratkaisun suunnittelemiseksi ilman uusia katuja ja aukioita ei voi toteutua sellaisenaan, koska katuja ja ajoyhteyksiä tarvitaan tontille ajoon, huoltoajoon, sekä pelastusreiteiksi. Aukioita ei kaava-alueelle ole osoitettu. Alueelle on kaavassa osoitettu kolme jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katuja, joilla huolto- sekä tontille ajo on sallittu. Lisäksi puistoon on osoitettu huolto- ja tontille ajon sallivia lyhyitä ajoyhteyksiä. Paviljonkikuja on ympäristöhistoriallisessa selvityksessä merkittäväksi akseliksi arvioitu ja olennainen yhteys vanhoille asuinkäyttöön muutettavaksi esitetyille rakennuksille. Koskelan akseli kulkee etelästä poikki Kunnalliskodintien jatkaen pohjoiseen Herttuanpolun suuntaan. Tämä on alueen toinen merkittävä akseli, jota on kehitetty Koskelan puolelle yhteydeksi pohjoisimpaan puistoon Koskelanhakaan. Koskelantieltä kappelille johtaa lyhyt katu nimeltään Kappelinpiha, joka toimii myös asuinkorttelialueelle huolto- ja pelastusreitinä sekä pysäköintiin ajona. Ympäristökeskuksen esittämää tavoitetta ilmastonkestävä kaupunki ILKKA-hankkeessa Helsingille kehitetyn viherkertoimen käytöstä rakennuksissa on haasteellista toteuttaa esitetystä kaavaratkaisusta. Viheralueen säilyttäminen mahdollisimman laajana ja yhtenäisenä katsottiin tällä alueella olevan tonttien viherpinta-alaa tärkeämpi ja laajasti esille tuotu olennainen tavoite. Kaavaratkaisu perustuu tiiviisiin ja tehokkaisiin alueen sisälle avautuviin kortteleihin ja kansipihoihin, jotta mahdollisimman suuri jo olemassa oleva puistomainen alue voidaan säilyttää. N-rakennuksen purkaminen edellyttää tilojen löytämistä ravintokeskuksen toiminnoille kaava-alueen ulkopuolelta.



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 mitataavaan, asuntojen hallintamuotoihin, kulkuyhteyksiin, palveluiden tarpeeseen, pysäköintiratkaisuihin ja monipuolisen palvelukeskuksen sijaintiin.

Mielipiteissä edellytyksiä kadunvarsiympäristön ja vanhan puistomaisen miljööön säilymiselle sekä liikenteen melun leviämisen estämiselle, eri aikakausien kaupunki-ihanteiden kiinnostavalle vuorovaikutukselle ja viihtyisän katutilan muodostumiselle pidettiin C vaihtoehdossa parhaimpina. Suunnitelmaa toivottiin kehitettävän kaupunkimaisemmaksi, umpinaisemmaksi ja volyymiltaan suuremmaksi. Alueelle toivottiin työpaikkoja, raideliikennettä, kivijalkaliiketiloihin, pysäköinnin keskittämistä ja erilaisia aktiviteetteja. Toivottiin omistusmuotojen sekoittamista ja omistuspohjaisen tuotannon lisäämistä vuokrapainotteisessa Koskella. Edellytettiin massoittelun ja korkeuksien tutkimista suhteessa ympäristöön erityisesti risteysten tuntumassa ja samalla korkeamman porttirakennuksen harkitsemista Koskelantien ja Kunnalliskodintien tuntumaan. Jatkokehittelyssä voisi yhdistää vaihto-ehtoja A ja C. Käpylän ja Koskelan välillä esitettiin tarvetta parantaa turvallisia yhteyksiä kaava-alueen läpi ja kautta. Kappelin ympäristöön haluttiin jätettäväksi tilaa ja näköyhteys Koskelantielle. Katutilan rajaamista pidettiin hyvänä sekä puistoalueiden säilyttämistä ja täydentämistä Koskelan puolella. Käpylän musiikkiopisto toi esille huolensa toimintansa jatkumisesta käytössään olevassa Kappelissa sekä mahdollisuudesta saada myös muita tiloja alueelta musiikkiopistolle. Koettiin tarvetta toiminnallisille palveluille ikääntyviä ja nuoria varten sekä muille lähipalveluille ja niiden yhteyteen riittävästi pysäköintipaikkoja. Kivijalkaliiketiloihin pidettiin tervetulleina. Rakennetun ympäristön esteettömyys ja esteettisyys koettiin tärkeäksi sekä puistomaisuuden ja vanhan rakennuskannan säilyttäminen. Korkeita rakennuksia ja pysäköintitaloja pidettiin huonoina ratkaisuin alueelle. Pesuloiden tontteja pidettiin parhaana paikkana monipuolisen palvelukeskuksen sijoittamiselle. Rakentaminen siellä saisi olla 4–5 kerroksista ja olemassa oleva puusto tulisi säilyttää.

KSV forum verkkokeskustelussa kommentteja tuli 97. Alueelle toivottiin paljon asukkaita, rakennuksia rajaamaan tiivistä kaupunkitilaa, suojaisia pihvoja 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 vuorovaikutuksella 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 kivijalkaliiketoimiltoille, 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 väljyys 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.

Yhteenveto verkkopalautteesta 15.10.–10.11.2014, verkkokeskustelu kokonaisuudessaan osoitteessa http://www.ksv.hel.fi/keskustelut/aiheet/koskelan_sairaala_alue

Verkkopalaute kannustaa alueen rakentamiseen, korttelirakentamiseen ja tiiviiseen kaupunkiin

Koskelan sairaala-alueen ja pesuloiden tonttien suunnittelu herätti runsaasti keskustelua. Eri kommentteja tuli verkkokeskusteluun 97. Kommentit olivat harkittuja ja perusteltuja. Urban Helsinki -ryhmä teki lisäksi oman kannanottonsa visualisointineen, jonka se linkitti keskusteluun. Kannanotto on osoitteessa: <https://www.drop->



[box.com/s/cwxcnh23w12trhl/Urban%20Helsinki%20Koskela%20kannanotto.pdf?dl=0](https://www.ksv.hel.fi/box.com/s/cwxcnh23w12trhl/Urban%20Helsinki%20Koskela%20kannanotto.pdf?dl=0) Kaikki saatu palaute on luettavissa verkossa osoitteessa www.ksv.hel.fi/keskustelut.

Keskustelijat suhtautuivat alueen rakentamiseen lähes poikkeuksetta myönteisesti. Uusien asukkaiden myötä toivottiin joukkoliikenteen ja palvelutarjonnan parantuvan. Perheasuntoja tarvitaan Koskelaan ja Käpylään, josta suurien perheiden todettiin muuttavan pois isompien asuntojen perässä. Tämä on johtanut mm. koululaisten määrän vähenemiseen.

Kommenteissa otettiin yleisesti kantaa myös alueen paremman saavutettavuuden puolesta. Alueelle tarvitaan parempia joukkoliikenteen palveluita, erityisesti ratikkaverkoston ulottamista alueelle kaivattiin. 77 kommentissa otettiin kantaa selkeästi jonkin tietyn vaihtoehdon puolesta. Näistä 39 kannatti vaihtoehtoa C ja 18 sellaista vaihtoehtoa C, joka olisi esitettyä vielä tiiviimpi, esimerkiksi 2 - 3 kerrosta korkeampi. A:ta kannatettiin 14 kommentissa.

Vaihtoehdon C "Suojaisat tehokorttelit" katsottiin tarjoavan enemmän asuntoja kuitenkin säilyttäen alueen vehreyden. Keskeiset vanhan sairaala-alueen puistot ja rakennukset säilyisivät vaihtoehdossa isona kokonaisuutena. Suurempi asukasmäärä takaisi myös paremmat mahdollisuudet kivijalkapalveluiden syntymiselle ja niiden elinkelpoisuudelle alueella. Näistä seuraa elävä ja kävelijäystävällinen katutila.

Pidettiin myös hyvänä sitä, että autot pysäköitäisiin maanalaisiin pysäköintilaitoksiin. Laajasti myös toivottiin aluetta suunniteltavan vähäautoiseksi tai pysäköintiratkaisun kustannukset irrotettavan asuntojen hinnasta kokonaan, jolloin asukkaita saataisiin vieläkin enemmän ja asunnoista edullisempia.

Vaihtoehto A:n kannattajat korostivat viuhkamaisten lamellitalojen sopeutuvan hyvin Käpylän ilmeeseen ja säilyttävän alueen katujen avaruuden tuntua ja vihreyttä. Rakennukset jättäisivät suhteellisen matalina myös tilaa vanhojen sairaalarakennusten ympärille.

Verkkokeskustelu aihepiireittäin

Kaupunkimaisuus ja korttelirakenne

Käpylä ja Koskela ovat jo nykyisellään haluttuja paikkoja asua. On hyvä, että alueelle saadaan lisää asukkaita ja tehokasta rakentamista. Ympäristön tulisi rakentua luontevasti kaupunkimaiseksi katutaso huomioiden.

Vaihtoehto C:n kaltainen korttelirakenne sai keskustelussa voimakasta tukea. Korttelirakenteen todettiin tekevän alueesta kaupunkimaisen,



jonka vastakohtana on esikaupunkimaisuus. Pidettiin tärkeänä, että talot rajautuvat suoraan katuun ja jalkakäytävään, jolloin katuympäristöstä tulee kaupunkimainen ja kiinnostava, elävä. Korttelit voisivat olla esitettyä umpinaisempia ainakin kadulle päin.

Korkeudet saavat nousta Koskelan suuntaan, jossa jo ennestäänkin on huomattavan korkeaa rakentamista.

Tiiveys tuo palveluita

18 kommentissa toivottiin C-vaihtoehdosta kehitettävän vielä tiiviimpää suunnitelmaa. C:tä voisi tiivistää esimerkiksi seuraavin tavoin:

- korttelit kiinni jalkakäytäviin, ei etupihoja
- umpinaiset korttelit, ei turhia aukkoja kadulle päin
- korkeampia kortteleita, esim. 7 - 8 kerrosta
- korkeita massoja paikoitellen eli muutamia D-vaihtoehdon torneja yhdistettynä C:n kokonaisrakenteeseen
- korkea ja näyttävä massa Kunnalliskodintien ja Koskelantien kulmaukseen maameriksi esimerkiksi Pikku Huopalahden terrassitalon kaltainen rakennus.

Korkean asukastiheyden todettiin kommentteissa antavat parhaat mahdollisuudet kivijalkaliiketoiminnan syntyemiselle ja säilymiselle.

Alueen integroituminen osaksi Koskelaa ja Käpylää

Koskelan sairaala-alue sijaitsee Koskelan ja Käpylän välissä. Alueen läpi ei ole saanut kulkea, joten se on erottanut naapurikaupunginosia toisistaan.

Sairaala-alueen avautuminen ja rakentuminen nähtiin ympäröivien kaupunginosien etuna. Asuntokanta, alueen asuntojen hallintamuodot sekä kaupunginosien palvelut monipuolistuisivat. Erityisesti Koskelassa kirjoitettiin olevan nykyisellään huonot palvelut mm. päivittäistavarakaupan osalta. Koskelassa ei myöskään ole ravintola- tai kahvilapalveluita.

Liikennemelu

Alueen ongelmana on Käpylätien sekä erityisesti Koskelantieltä ja Kullervontien jatkeen suunnasta kantautuva liikennemelu. Monessa kommentissa todettiin, että vaihtoehto C:ssä, jossa korttelit ovat katu- ja jalkakäytävien varsilla, jää alueen sisään melulta suojaisia pihvoja ja puistoja. C:tä ehdotettiin kehitettävän vielä siten, että Kullervontien varteen suunniteltaisiin matalia rakennuksia melusuojaksi tai jatkettaisiin eteläisintä rakennusta pitkin kadun reunaa pidemmälle luoteeseen. Myös vaihtoehto B:ssä esitettyä ratkaisua parkkitaloineen kannatettiin sen antaessa paremman melusuojan.

Aluetta liikennemelulta suojaisi myös Koskelantien ja Kunnalliskodintien kulmauksen rakentaminen korkeaksi ja tiiviiksi.

Yhdessä kommentissa ehdotettiin Koskelantien varteen samanlaista rakennetta kuin eteläpuolen kolmiokorttelissa: poikittaiset lamellit ja matala muurimainen osa niiden väliin melumuuriksi. Tällöin puisto ja



sairaalarakennukset olisivat aistittavissa katutilasta ja kuitenkin saataisiin melusuoja.

Vanhat sairaalarakennukset alueen vetovoimatekijänä

Alueen vanhat sairaalarakennukset ovat alueen vetovoimatekijä tulevaisuudessakin. Rakennukset tuovat alueelle omaleimaisuutta ja eri aikakerrostumia ja tekevät ympäristöstä mielenkiintoisen. Ne eivät saa jäädä uudisrakentamiselle alisteisiksi.

N-talon suunniteltu purkaminen ei herättänyt kommentteja.

Vanha kappelirakennus, jota suunnitelmissa ehdotettiin asukastilaksi, voisi sisältää monipuolisempia toimintoja. Rakennukseen ehdotettiin musiikkiopiston toimintaa, kahvilaravintolaa ja konsertteja.

Puistot ja vehreys

Puistot nostettiin vanhojen sairaalarakennusten lisäksi esiin alueen keskeisenä identiteetti- ja vetovoimatekijänä.

Kommenteissa todettiin avoimien sisäpihojen tuovan mukanaan viihtyisää, turvallisia ja yhteisöllisyyttä luovia alueita, kuten Arabianrannassa on käynyt. Erityisesti vaihtoehto C:ssä on tällaisia sisäpihoja. Myös B:ssä jää paljon puistoa ja sisäpihoja talojen väliin. Käpyläntien eteläpään korttelin rakentamatta jättämisellä puisto avautuisi paremmin kaikille Käpyläläisille.

Puistojen sopivasta määrästä keskusteltiin jonkin verran. Erittäin tiiviin alueen kannattajat olisivat olleet valmiita tinkimään puistoalueet minimiin; lähinnä viheryhteyksiksi, Vantaanjoen ympäristön tarjotessa asukkaalle laajat viheralueet. Valta-osa puistoihin kantaa ottaneista arvostaa kuitenkin alueen nykyisiä vanhoja puistoja ja arvopuita. Asukkaita pitää saada alueelle riittävästi, jolloin puistoalueet tulevat aktiiviseen käyttöön.

Reitit alueella ja yhteydet muualle sekä liikkuminen

Monissa kommenteissa pidettiin B-vaihtoehdossa ollutta pihakatuidea hyvänä. Se yhtenäistäisi alueen puistoja.

Avoimet sisäpihat luovat mahdollisuuksia reiteille ja kohtaamisille. Tärkeänä pidettiin mm. sitä, että Kunnalliskodintieltä pääsisi kulkemaan jalan ja pyörällä puisto-maisia reittejä pitkin alueen eteläosaan. Reittien tulisi olla julkisia. Reitit tarjoavat luontevia kohtaamispaikkoja ja ne tulee suunnitella niin, että erityisesti joukkoliikenteen pysäkeille on selkeät reitit. Joukkoliikennepysäkeillä tulee olla pyörille hyvät pysäköinti-alueet.

Joukkoliikenneyhteyksiä alueelle pidettiin nykyisellään huonoina ja niitä tulisi kehittää. Monissa kommenteissa toivottiin ratikkaverkoston kehittämistä niin, että se palvelisi aluetta tulevaisuudessa. Hyvät joukkoliikenneyhteydet tukisivat sitä, että alueella olisi helppo autottomankin asua ja omat kivijalkapalvelut säilyisivät.

Joukkoliikenteen lisäksi kommenteissa tuotiin esiin tarpeet laadukkaiden pyöräily-yhteyksien tarpeelle alueelta.



Yhteisöllisyys ja ekologisuus

Useissa kommentteissa tuotiin esiin toive, että alueesta saataisiin yhteisöllinen. Yhteisöllisyyttä voi tukea mm. riittävällä asukastiheydellä sekä suunnittelemalla alueelle miellyttäviä ja sopivan kokoisia sisäpihoja. Alueella voisi olla yhteissaunoja (ei asuntokohtaisia saunoja) ja tilaa yhteisille viljelmille. Yhteisiksi sisätiloiksi ehdotettiin puutyöpajaa. Kappe- lissa voisi olla ravintola- ja konserttitoimintaa.

Pysäköinti ja sen hinnoittelu

Parkkitaloja, joita sisältyy vaihtoehtoon B, ei juurikaan kannatettu kommentteissa. Autot halutaan joko maan alle tai pinnalle katujen varsille tai pienille pysäköintialueille. Monet, jotka kannattivat maan alaista pysäköintiä, toivoisivat aluetta suunniteltavan vähäautoiseksi tai autottomaksi. Pysäköintipaikkojen hinnat pitäisi erotella asuntojen hinnoista, jolloin vain pysäköintipaikkaa tarvitsevat joutuisivat maksamaan pysäköinnin kustannuksia.

Useissa kommentteissa toivottiin myös eri vaihtoehtoissa esitettyjen pysäköintiratkaisujen sekoittumista, jolloin alueella olisi sekä kadunvarsi- että parkkialue-pysäköintiä ja laitospysäköintiä maan päällä ja alla. Alueen katsottiin kytkeytyvän tulevaisuudessa kantakaupunkiin, jolloin pysäköintiratkaisutkin pitäisivät olla kantakaupunkimaisia.

Yhteenveto asukastilaisuudesta sairaala-alueella: alueen vaihtoehdot, lisätyn todellisuuden pilotointi kävelykierroksella ja vaihtoehtojen arviointikeskustelu 22.10.2014 klo 16.30-19.40

Kaupunkisuunnitteluvirasto, VTT ja Forum Virium Helsinki järjestivät yhteistyössä noin 20 ennakkoon ilmoittautuneelle osallistujalle tilaisuuden, jossa kävelykierroksella tutustuttiin vaihtoehtoihin suunnitelmiin lisätyn todellisuuden avulla VTT:n tablettisovelluksella. Kierroksen jälkeen suunnitelmat esiteltiin ja niistä keskusteltiin työryhmissä.

Keskustelussa todettiin puistoympäristön ja vanhojen rakennusten arvo alueen tulevana vetovoimatekijänä. Tavoiteltavasta korttelirakenteesta mielipiteet jakautuivat. Pysäköintipaikkojen laskentaohje sai kritiikkiä, maanalaista pysäköintiä pidettiin ympäristön kannalta hyvänä ratkaisuna. Raitiovaunuyhteyttä toivottiin täydentämään joukkoliikenneyhteyksiä. Kivijalkaliikkeitiloja, kaupunkipöhinää ja yhteisöllisyyttä pidettiin tavoiteltavina. Koskelantien liikennemelu todettiin ongelmaksi, mutta suojaava uudisrakennusten muuri sai myös kritiikkiä.

Suunnittelutapaa, jossa laaditaan vaihtoehtoja keskustelun pohjaksi, kiiteltiin. Samoin saatiin positiivista palautetta tilaisuuden rakenteesta, joka perustui keskusteluun ja ideointiin ja suunnitteluun pienemmissä ryhmissä.





Lisätyn todellisuuden tarkastelua kävelykierroksella





Kuva: Kehitysehdotuksia yleisötilaisuudessa vaihtoehto C:n pohjalta

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 kommentteista

Sosiaali- ja terveystieteiden kommentti kohdistui kaavamääräyksiin riittävään väljyyteen monipuolisen palvelukeskuksen suunnittelemiseksi 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.



Kommenttien sisältö lyhyesti

Sosiaali- ja terveystoimisto kommentoi vielä että kaavan tulee monipuolisen palvelukeskuksen osalta olla riittävän väljä ja sen läheisyyteen tulisi sijoittaa myös yksityistä iäkkäiden asumista. Ryhmäkodin asukkailla tulee osoittaa reitti Rohtotarhaan rakennetuille poluille.

Ympäristökeskus on kommentoinut suunnitelmaa melu- ja ilmanlaatuhaittojen vähentämiseksi. Koskelantien varrella parvekkeiden suojaaminen, asuntojen suuntaaminen on otettava huomioon määräyksissä. Päiväkodin piha-alueiden suojaaminen melulta edellyttää katujen varsille rakentamista. Hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn liittyvät tilava-ruukset on tärkeä tehdä jo asemakaavavaiheessa ja viherkertoimen käyttöä kannattaa harkita alueen tonteilla.

Rakennusvirasto nostaa 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 kaavamääräyksiin. Pelastuskaavio ja liikennesuunnitelma on laadittu kaavatyön kanssa rinnakkain. Hulevesien käsittelystä on määräyksiä 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 ja kaavamääräyksiin suunnitteluratkaisuin. Viherkertoimen käytön ongelmia on kuvattu asemakaavan kuvauksen kohdassa Ekologinen kestävyys.

Asemakaavan muutosehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 8.4.–9.5.2016

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta.

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



Vastineet aihepiireittäin

Asuntojen hallintamuotojakauma ja monipuolisen palvelukeskuksen laajuus

Asuntotuotantotyyppijakauma määräytyy tontinluovutuksen yhteydessä. Selostuksessa on mainittu, että kaavaratkaisun avulla on myös mahdollista tasapainottaa Koskelan alueen vuokratalovaltaisuutta. Tiivistyvässä kaupunkirakenteessa pyritään vastaamaan kulloiseenkin palvelutarpeeseen ja palvelujen laajentaminen harkitaan mahdollisessa muuttuvassa tilanteessa uudelleen. Monipuolisen palvelukeskuksen laajuus kaavassa on määrätty sosiaali- ja terveyslautakunnan hyväksymän tarveselvityskuvauksen perusteella.

Koskelan sairaalan puistoalueille rakentaminen ja alueen sisäinen ajoneuvoliikenteen rajoittaminen

Kaavaratkaisu mahdollistaa tavoitteiden mukaisesti sairaala-alueen kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaiden rakennusten suojelemisen ja muuttamisen asuinkäyttöön sekä alueen täydennysrakentamisen. 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. Kaavaratkaisu perustuu alueen reunoille sijoittuviin tiiviisiin ja tehokkaisiin puistoon avautuviin kortteleihin ja kansipihoihin, jotta olemassa oleva puistoalue voidaan säilyttää laajasti yhtenäisenä ja osana alueelle ominaista identiteettiä. Tiivis rakentaminen myös suojaa pihoja ja puistoaluetta liikenteen melulta. Kaava-alueelle on suunniteltu jalkenkulku- ja pyöräilykatuja, joilla on sallittu ajoneuvoliikennettä vain huolto- ja tontille ajoon.

AKS-korttelialueen rakennusmateriaalimääräys

Pyrkimys ekologiseen kestävyyteen ja Helsingin kaupungin ilmastotavoitteet ohjaavat suunnittelua ja rakentamista kaava-alueella. AKS-korttelialuetta on suunniteltu kaupungin omaan käyttöön ja siksi siihen on kohdistettu erityinen puurakentamisen määräys. Puurakentamisesta aiheutuvat rakentamisaikaiset hiilipäästöt ovat selvästi betonirakentamisesta aiheutuvia pienempiä. Kaavaa on valmisteltu yhteistyössä alueelle suunnitellun monipuolisen palvelukeskuksen käyttäjän sosiaali- ja terveysviraston kanssa. Kaavan määräyksen "Rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja rakenteeltaan pääosin puuta" mukaisiin materiaalivalintoihin on päädytty tämän yhteistyön kuluessa. Muistisairaiden ryhmäkoedit on rakennusmateriaalista riippumatta varustettava automaattisella sammutusjärjestelmällä.



Muilta osin muistutuksissa esitetyt asiat eivät koskeneet kaavaratkaisua.

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 terveystoimisto**
- **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 arvokohdeilla. Alueen arvot on otettu huomioon myös uudisrakentamiselle annetuissa kaavamääräyksissä.

Kaavamääräyksissä on määrättävä päiväkodin piha-alueen sijoittamisesta siten, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melutasojen ohjearvot täyttyvät päiväaikana. Ilmanlaatu on otettu pääosin riittävästi huomioon, kuitenkin päiväkodin eteläpuolelle merkitty leikki-alue 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 meluoh-



jearovot 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 melutasot ohjearovot saavutetaan. Koskelantien puoleisen piha-alueen rajausta on tarkistettu meluselvityksen mukaan alueelle, jolla sekä ulkoalueiden melutasot ohjearovot 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 meluohjearovot voidaan saavuttaa kaikissa kaava-alueen rakentamiskuvissa. 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 ja tärinää Kunnalliskodintien. 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 ratkaisulla.

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 miljoonaa euroa (alv 0 %).



Helsingin Asuntotuotantotoimiston lausunto koskee kaava-alueen tontteja 26967/1, 26968/1 ja 26979/10. Perustamisolosuhteiden, selkeiden rakennusalojen ja tonttikohtaisen rakennusoikeuden määrittely 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 ullakotilassa 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 kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen sekä uudisrakentamisen sopeuttaminen tähän kokonaisuuteen ja katsoo, että säilymisen turvaamiseksi lähtökohtana tulee olla reuna-ehdojen asettaminen tuleville muutoksille ja korjauksille. Asemakaavaehdotuksen mukaisilla suojelumääräyksillä ja uudisrakentamista ohjauksella määräyksillä Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueella on mahdollista turvata alueen rakennuksiin ja rakennusten, maiseman ja viheralueiden muodostamiin kokonaisuuksiin liittyvien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen täydennysrakentamisen rinnalla. Kaupunginmuseon johtokunta puoltaa asemakaavaehdotuksen hyväksymistä.

Kiinteistölautakunta esittää, että Helsingin kaupunki omistaa alueen ja alueella sijaitsevat 13 rakennusta. Asemakaavamuuotos 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-alueita oleskelua ja ulkoilua varten, koska uuden monipuolisen palvelukeskuksen rakennusten korkeat massat varjostavat piha-alueita. Sosiaali- ja terveystieteiden viraston mielestä autopaikkatarve on pienempi kuin kaavassa on esitetty, koska asukkaat ovat muistisairaita, eikä heillä ole autoja käytössä. Kaupungin päivitettävänä olevaan autopaikkojen mitoitusohjeeseen sosiaali- ja terveystieteiden virasto on esittänyt autopaikkojen tarpeeksi 1 autopaikka/400 k-m². Autopaikat tulee voida sijoittaa myös kadunvarsille.

Yleisten töiden lautakunnan mielestä muutos mahdollistaa sairaala-alueen kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaiden rakennusten suojelemisen ja muuttamisen asuinkäyttöön sekä alueen täydennysrakentamisen. Asemakaava mahdollistaa myös vanhusten monipuolisen palvelukeskuksen uudisrakennuksen, pysyvien päiväkotipalveluiden sekä päivittäistavarakaupan sijoittumisen alueelle. Kulkuyhteyksiä voi rakentaa ja kehittää alueella niin, että jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet ja houkuttelevuus paranee. Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupunkisuunnitteluviraston laskelmien mukaan rakennusvirastolle arviolta noin 5 miljoonan euron kustannukset, josta noin 2,5 miljoonaa kohdistuu katualueisiin ja 2,5 miljoonaa puistoalueisiin.



Ympäristölautakunta esittää, että kaavaehdotuksen mukainen kaupunkirakenteen tiivistäminen ja täydentäminen joukkoliikenneyhteyksien äärellä on kannatettavaa. Sairaala-alueen sisäosien yhtenäinen puistoalue säilyy melko laajana tiivistymisestä huolimatta. Myös alueen kävely- ja pyöräily-yhteydet paranevat nykyiseen 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 tiiviisti katujen varsille suojaa pihvoja ja puistoaluetta liikenteen haitoilta.

Julkisivuun kohdistuvan melutason ollessa yli 65 dB, asuntojen on tarpeen avautua myös suuntaan, jolla melutason ohjearvot alittuvat. Koskelantien varrella asunnot eivät kaavamääräyksen mukaan saa avautua vain Koskelantien suuntaan. Määräyksen muuttaminen muotoon: Koskelantien varrella on kaikkien asuntojen avauduttava julkisivun puolelle, jolla ei ole ääneneristävyysvaatimusta, on parempi vaihtoehto. Kunnalliskodintien varrella julkisivujen melutaso on niin voimakas, että parvekkeet tulee määrätä suunniteltaviksi siten, että saavutetaan melutason ohjearvot (ulkona). Käpyläntiellä olemassa olevien asuinkerrostalojen kadun puoleiset julkisivut voitaisiin osoittaa merkinnällä, joka ohjaisi suojeltujen rakennusten rakenteellisen meluntorjunnan parantamiseen rakennussuojelulliset näkökohdat huomioon ottaen.

Helsingin vanhusneuvosto puoltaa lausunnossaan esitettyä asemakaavaa ja asemakaavanmuutosta ja esittää, että kaavan mukaan on voitava suunnitella muistikylästä turvallinen asumiskokonaisuus, joka tarjoaa ympärivuorokautiset palvelut.

Koskelan puistomaisuus tulee säilyttää ja rakennusten kattojen tulee olla viherkattoja. Muistikylän tulisi olla luhtitalotyypinen 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, Nuorisosiainkeskus, Helsingin kaupungin asunnot Oy, Helen Oy ja varhaiskasvatusvirasto.
- Opetusvirastolta saatiin lausunto nähtävilläoloajan jälkeen

Vastineet lausuntoihin

Vastine Asuntotuotantotoimistolle

Alueelle suunniteltu rakentamisen määrä edellyttää toteutuakseen rakenteellista pysäköintiratkaisua, käytännössä pihakannen alaisia, korttelikohtaisia pysäköintilaitoksia. Alueen arvojen ja olemassa olevien puistoalueiden säilyttäminen sekä maanpinnan korkeusasemat edellyttävät hallien ajoaukkojen sijoittamisen likimääräisille paikoille rakennuksiin sekä kaavan määräysten mukaisia ratkaisuja pelastusreittien, jätehuollon sekä ohjeellisena pysäköintiin ja kannelle ajon osalta. Syväkeräysastioiden sijoittelu puistoihin tai suojeltavien rakennusten niukoille piha-alueille ei ole mahdollista. Tonttien laajentaminen pelastusreiteillä ja paikoilla puistoon ei ole kaavan keskeisten tavoitteiden vuoksi mahdollista. Asemakaava luo edellytykset palo- ja pelastusturvallisuuden määräysten mukaiselle jatkosuunnittelulle ja toteutukselle. Rakennusten suunnittelu on mahdollista normaalilla asuntokokojakaumalla siten, että pelastaminen tapahtuu pääosin pihan puolelta. Pysäköinti on viite-suunnitelmatasoisesti suunniteltu rakennusten väliin yhteen tasoon kyseessä olevilla tonteilla ottaen huomioon maaperäolosuhteet ja ympäristön korkomaailma.

Matalamman keskipinta-alan asuntotuotanto on mahdollista esimerkiksi kortteleissa 26962 ja 26960, joissa myöskään parvekkeille ei ole pelastamisen ratkaisuihin vaikuttavia määräyksiä. Selostuksessa on mainittu yhtenä kaavan tavoitteena mahdollisuus tasapainottaa Koskelan alueen pientasunto- ja vuokratulovaltaisuutta.

Kaava sallii konehuoneet ullakkotilassa ja tasakattoisten rakennusten vajaissa ylimmissä kerroksissa sauna- tai vapaa-ajantilojen kanssa rinnakkain. Pistetalojen katto on osa lamellitalojen ylimpien kerrosten asunnoista avautuvaa näkymää. Liiketilojen määrittelyssä on käytetty alarajaa. Kaavamääräystä suurempien liiketilojen rakentaminen on mahdollista esimerkiksi keskittämällä asukkaiden yhteistiloja.

Asemakaavamääräykset eivät edellytä viherkaton rakentamista puurakenteisena. AKS-korttelin rakennusmateriaalia on perusteltu edellä muistutusten vastineissa.

Kaavamääräystä AKS-korttelialueelle on sisällön selkeyttämiseksi muutettu. Yksikerroksisten rakennusosien katto on määritelty pihakanneksi,



määräykset viherkaton kasvukerroksen paksuudesta "viherkaton ulkopuolisten piha-alueiden istuttamisesta" on poistettu.

Puistoksi merkityllä Koskelanhaan alueella on valtaosa säilytettäväksi kaavassa merkityistä puista ja pienempi osa AKS-korttelialueen istutettavaksi määrätyllä alueen osalla. Toteuttamisjärjestyksellä voidaan ohjata rakentamista niin, että työmaa on mahdollista järjestellä siten, että nykyinen puusto voidaan säilyttää ja kaavamääräystä voidaan noudattaa täsmällisesti. AKS-tontille on järjestettävissä pelastusauton reitit, jotka tarkennetaan jatkosuunnittelussa.

Vastine kiinteistölautakunnalle

Asemakaavamuutos on valmisteltu tilakeskuksen kanssa kaupungin omistamien rakennusten osalta ja lisäksi tiiviissä yhteistyössä kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa kaavan sisällön muilta osin, sillä Helsingin kaupunki omistaa rakennusten lisäksi alueen.

Asuinhuoneistojen huonelukua koskevat määräykset on poistettu kaavamääräyksistä.

Kaupunki pyrkii edistämään uusiutuvien ja ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavien rakennusmateriaalien ja tuotantotapojen käyttöä erityisesti puurakentamista painottaen. Muilta osin viitataan muistutuksista annettuihin vastineisiin.

Vastine pelastuslautakunnalle

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

Vastine sosiaali- ja terveystieteiden lautakunnalle

Monipuolisen palvelukeskuksen käyttöön mahdollisesti luovutettavan AKS-tonttia koskeva asemakaava on pääasiallisesti määräyksiltään periaatteellinen. Kaava ei estä aurinkoisen piha-alueen järjestämistä asukkaiden oleskelua ja ulkoilua varten eikä puistoyhteyksien järjestämistä tontilta. Rakennuskokonaisuuden jatkosuunnittelussa on myös hyvä tuoda nämä tavoitteet selkeästi esille. Autopaikat on määrätty voimassa olevan autopaikkojen mitoitusohjeen mukaisesti. Katujen varalle voidaan sijoittaa vain vieraspaikkoja. Tonttien autopaikat tulee sijoittaa tontille kaavamääräysten mukaisin järjestelyin.



Vastine ympäristölautakunnalle

Parvekkeiden rakentamista meluntorjunnan osalta ohjaa seuraava kaavamääräys: "Kunnalliskodintien varrella julkisivuille, joille kaavassa on annettu äänitasoerovaatimus, tulee parvekkeet lasittaa liikennemelua vastaan." Parvekkeiden lasituksen rakenteen suunnittelu täysin tiiviiksi saattaisi johtaa tilanteeseen, jossa lasit huurtuisivat ja talvella jäätyisivät. Asemakaavakarttaan on tarkennettu Koskelantien puoleisia melunsuojauksen merkintöjä meluselvitystä vastaavaksi. Kaavaselistukseen 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 sakaroilla kulmauksessa tulee asunnot suunnitella niin, että niissä on nk. hiljaisempia asuintiloja. Tämä voidaan ratkaista esimerkiksi riittävällä sisäänvedetyllä lasitetun parvekkeen tai viherhuoneen vyöhykkeellä, jonka Koskelantien puolella oleva sivuseinä on umpinainen.

Tonteilla 26967/2 ja 3 olemassa olevien asuinkerrostalojen kadun puoleisille julkisivuille on lisätty kokonaisääneneristävyyslukumerkintä 30 dBA.

Vastine vanhusneuvostolle

Asemakaavan mukaan Kunnalliskodintien pohjoispuolelle erityisasumisen ja palveluiden tontille 26979/10 on mahdollista rakentaa rakennuskokonaisuus monipuoliselle palvelukeskukselle, joka sisältäisi palvelukeskuksen ja ryhmäkoteja. Kaavassa on rakennusalat osoitettu väljästi, mutta rakennusosien korkeuksista ja istutettavaksi alueenosaksi jätettävästä tontinosasta on annettu tarkempia määräyksiä, myös terveellisyydestä ja turvallisuudesta on määrätty asemakaavassa. Rakennusten muoto ja pihamaa on mahdollista suunnitella kaavan mukaan niin, että itsenäinen liikkuminen on mahdollista. Piha-alue on mahdollista liittää visuaalisesti viereiseen Koskelanhaka puistoon. Koskelan yleisten alueiden suunnittelua tehdään parhaillaan. Yhdeksi lähtökohdaksi Koskelanhaka-puiston suunnittelussa on annettu ikääntyneiden ihmisten aktiviteetit ja mahdollisuus virkistytymiseen kaikilla aisteilla. Erityisasumisen ja palveluiden tontti on sijoitettu alueelle niin, että saavutettavuus julkisilla ja yksityisillä kulkuneuvoilla olisi tavoitteen mukainen. Lausunnossa esitetyt tarkemman suunnittelun tavoitteet on hyvä tuoda esille varsinaisen hankkeen suunnittelun yhteydessä. Saatamme lausunnon myös sosiaali - ja terveystieteiden tiedoksi hanke- ja rakennussuunnittelua varten.



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 koulurakennuksen 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.

Vastine opetusvirastolle

Kaava-alueelle on mahdollista sijoittaa yhteen nykyisistä rakennuksista (F), 4 700 k-m² tilaa päiväkotitoimintaa varten. Rakennukseen mahtuu päivähoitopaikka yli 300 lapselle, joista kaava-alueen oman tarpeen lisäksi vajaa puolet on tarkoitettu alueen ulkopuoliseen tarpeeseen. Päiväkodin piha-alueet sijaitsevat kahdella tontilla.

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-aluetta.

Uuden koulurakennuksen sijoittamiseksi Koskelan ja Käpylän alueelle on neuvoteltu kaupunkisuunnitteluviraston ja opetusviraston kesken keväällä 2016. Koulurakennuksen sijoittamisessa tullaan tarkastelemaan koko Koskelan ja Käpylän aluetta kokonaisuutena parhaimman sijainnin löytymiseksi. Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueelle ei päädytty sijoittamaan tilavarausta uudelle koulurakennukselle piha-alueineen.





**KOSKELAN SAIRAALA-ALUE JA PESULOIDEN TONTIT
ESITTELYTILAISUUS JA KÄVELY ALUEELLA**

Kahvila Kapusta 10.6. klo 18 - 18.45

Kävely 10.6. klo 18.45 - 19.50

Läsnä kaupunkisuunnitteluvirastosta:

Paula Kinnunen
Tiina Antila-Lehtonen

Osallisia osallistui 16

Lyhyessä esittelytilaisuudessa arkkitehti Paula Kinnunen esitteli Koskelan sairaala-alueen rakennusten ja ympäristön arvoja. Hän toi esiin joitakin suunnitteluperiaatteita, joita on tarkoitus noudattaa alueen tulevaa käyttöä kehitettäessä. Tuotiin esiin se, ettei Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveysvirastolla ole vielä selkeää kantaa siihen tarvisisiko se tulevaisuudessa omille palveluilleen uudis- vai vanhaa rakennuskantaa. Siksi tässä vaiheessa suunnittelua työstetään kahta vaihtoehtoa, joissa kaupungin tarpeet on ratkaistu tässä mielessä eri tavoin.

Vuorovaikutussuunnittelija Tiina Antila-Lehtonen kertoi hankkeen aikataulusta ja kaavoitusprosessista, sekä kannusti kaikkia liittymään hankkeen uutiskirjeen tilaajiksi. Syyskuussa hankkeesta järjestetään kaikille avoin visiointi-ilta.

Ulkona kierrettiin rauhallisesti Pesuloiden tontit ja Koskelan sairaalan alue. Pysähdyspaikoissa Paula Kinnunen kertoi millaisia ideoita kuhunkin kohtaan voisi toteuttaa ja osallistujat saivat kertoa omia näkemyksiään.

Keskusteluissa nousi esiin seuraavaa:

- Pesuloiden tonttien uusi rakentaminen ei saisi tulla liian lähelle tonttien takana olevia asuinkerrostaloja, jotteivät näkymät häviäisi. Olisi hyvä, jos uuden ja vanhan välissä säilyisivät olemassa olevat puut.
- Uuden rakentamisen olisi hyvä olla esteetöntä, jolloin asunnot sopisivat myös eri tavoin liikuntaesteisille. Esimerkiksi se, että pysäköinti olisi maan alla tai talon alakerroksissa ja pysäköinnistä pääsisi suoraan hissillä asuinkerrokseen olisi hyvä ratkaisu.
- Sairaala-alueella on paikoin hienoja puita ja istutuksia. Niitä pitäisi säilyttää mahdollisimman paljon.
- N-talon ja huonokuntoisten piharakennusten purkamista ei kävelyllä vastustettu. Saunarakennuksen huono kunto todettiin ja osa mukana olleista haluaisi vielä tutkia mahdollisuuksia säilyttää rakennus.
- Suunnitteluperiaatteiksi esitellyt keskiakselit ja lisärakentamisen paikat todettiin maastokierroksella hyviksi ja alueelle sopiviksi.



Koskelan sairaala-alueen visiointi-ilta

5.9. klo 18 – 20 pidettiin Koskelan sairaala-alueen tulevaisuuden avoin visiointi-ilta. Paikalla oli 25 – 18 asukasta, Käpylä-lehti sekä arkkitehti Paula Kinnunen sekä vuorovaikutussuunnittelija Tiina Antila-Lehtonen kaupunkisuunnitteluvirastosta.

Alueen tulevaisuutta ideoitiin eri näkökulmista seinälapputyöskentelyin. Lisäksi jaossa oli aineistoa, jonka avulla saattoi tehdä omatoimisen kaavakävelyn alueella.

Työskentely oli innostunutta ja ideoivaa. Saatu palaute oli pääosin positiivista. Joku koki tällaisen aktiivisen osallistumisen vieraaksi. Tiedotusta tilaisuuksista pitäisi saada parannettua.





1. tehtävä: Visiointi teemoittain

- Seinällä on neljä teemaa. Pohdi itseksesi.
- Kirjoita ideat yksittäisenä sanoina tai lauseina post it -lapuille – ideat voivat olla myös mielikuvia.
- Vie lappusi seinälle ko. teeman alle.





Teema A

Asun Koskelan sairaala-alueella vuonna 2020...

Millaisessa talossa?

Millaisessa
asunnossa?

Onko yhteistiloja,
mitä?

Pihat?

Pysäköinti?





Teema A

Asun Koskelan sairaala-alueella vuonna 2020...

- Kaiken ikäisiä asukkaita
- Yhteisiä tiloja, esim. pyykkitupa, juhlatila, yhteinen puutarha, kasvimaa ja pieni kauppa, parvekkeita, terasseja ja pieniä pihoja
- Ei saunoja joka asuntoon
- Ekologisia ratkaisuja
- Palvelut, vanhukset, lapset, viheralue, paremmat kulkuyhteydet alueelle/alueelta
- Vanhusten ja muidenkin huolenpitoa tarvitsevien palveluasuntoja myös muissa asuintaloissa
- Asuisin palvelutalossa, yksiössä, talossa on yhteisiä tiloja ja yhteinen korttelipiha (*4 mainintaa*)
- Esteetön asuminen
- Yhteinen askarteluhuone ja seurustelutilat
- Viihtyisä ja avara piha
- Talossa hissi, huoneistokohtaiset parvekkeet, ei turhan isoja kylpyhuoneita, huoneistokohtaiset vesi- ja sähkömittarit, asunnoista hissillä autotalliin, ”vuokrattava” yhteinen tila esim. merkkipäiväjuhliin
- Alueella roskakoreja ja penkkejä, langaton verkko
- Perheasuntoja ja ryhmäasuntoja vuokra- ja Hitas-taloissa
- Puistoalue viehättävämpi kun olisi kiemurtelevia leveitä käytäviä, lasten välineitä, jonkun piirustuksia ym. Toivoisin lisää mahdollisuuksia tehdä ja nähdä.





Teema A

Asun Koskelan sairaala-alueella vuonna 2020...

- Riittävästi tilaa talojen välillä
- Kerrostalossa max 6 kerrosta
- Ei liian korkeita taloja vaan puistoympäristöön sopivia
- Oma sauna asunnossa, vaikka pitäisi olla myös saunattomia asuntoja
- Asuisin rivarissa pienessä yksiössä, pieni piha, avun saanti lähellä
- Alueella penkkejä, kauppa/kioski, ravintola, yhteistapaamisia, kirjasto / lehtiä / netti, yhteiskasvimaa, kukat – kaunista – silmäniloa
- Pysäköinti alueen ulkopuolella
- Pysäköinti maan alle
- Oma pieni asunto, mielellään yhteistiloja
- En tarvitse parkkipaikkaa
- Piha-alue ja istutuksia
- Pesulan alueella rivitalomainen tai polveileva/eri tasossa oleva palvelutalo, ei isoa kerrostaloa
- Yhteistiloja, joissa voisi pitää vaikkapa konsertteja
- Pihat vehreitä
- Paljon kasveja, hyötykasvillisuutta, kasvimaita, katto- ja terassipuutarhoja





Teema A

Asun Koskelan sairaala-alueella vuonna 2020...

- Myös perheasuntoja
- Hyvät kylmäsäilytystilat
- 0-energiatalo, uutta älytekniikkaa, tietoverkot
- Kaupungin vuokra-asuntoja riittävästi, jotta kaikilla mahdollisuus asua tällä historiallisella alueella
- Koskelaan 60 m² asuntoja, jossa parveke. Pyöräsuojat. Yhteissaunat.
- Korkeista huoneista saa hyvällä suunnittelulla toimivia asuntoja ”tyhjillään olevia osastoja käyttöön”
- Asukastalo, joka palvelisi kaikkia asukkaita ja hoivapalvelujen asukkaita. Siellä voisi kokoontua, järjestää tapahtumia, harrastaa

- **Liikenne**
- Raideliikennettä toivottiin:
- Raideliikenne (2 mainintaa)
- Raitiovaununlinja 1 uudelle asuinalueelle saakka (Kunnalliskodintie)
- Joka päivä ykkösen raitiovaunu kiertää suoraan Koskelan varikolle...
- Koskela toimii joukkoliikenteellä kävellen ja pyöräillen. Siksi parkkipaikkoja tehdään vain uusien talojen alle ympäröivien katujen varteen.
- Keskelle vain asiointi- ja huoltoliikenteen pysäköintipaikkoja
- Käpyläntiellä, Kunnalliskodintiellä ja Koskelantiellä tulee säilyttää autoilumahdollisuus





Teema B

Koskelan sairaala-alueella on tulevaisuudessakin hoivapalveluja. Näkyykö tämä alueella jotenkin esim. rakennusten sijoittelussa, pihajärjestelyissä, kaduilla ja puistoissa? Miten siitä saa alueen vetovoimatekijän?

- Pohdi itseksesi.
- Kirjoita ideat yksittäisenä sanoina tai lauseina post it -lapuille – ideat voivat olla myös mielikuvia.
- Vie lappusi seinälle ko. teeman alle.





Teema B

Miten hoivapalvelut näkyvät alueella vuonna 2020...

- Terveyskeskus/-asema (*8 mainintaa*), pihalla yhteistä toimintaa, riittävällä asukaspohjalla alueelle saadaan terveysasema. Uusi sosiaali- ja terveysasema vaikka N-taloon, samoin palvelukeskus.
- Lääkäripalvelut ja terveydenhoitaja (myös yrittäjä mahdollinen)
- Kodinhoito ym. Siivouspalvelua ostettavissa
- Esteettömyys
- Eriytetyt pyöräreitit kävelyalueista
- Aktiviteettitoimintoja esim. puistoissa
- Matalan kynnyksenpaikka – asukkaat ja vieraat saman katon alla
- Esteettömyys, helppo kulkea pyörätuolilla/rollaattorilla
- Puistojen pitää säilyä
- Monipuolinen palvelukeskus
- Ryhmäkoteja
- Hoivapalveluja monenlaisille ryhmille; vanhuksat, alle 65 v. ympärivuorokautista hoivaa tarvitsevat, kehitysvammaiset
- Päiväkoti
- Arvostetaan alueen historiaa hoivapalvelujen tarjoajana, jatkuvuus!





Teema C

Vierailen ystäväni luona Koskelan sairaala-alueella vuonna 2020...

Millaisia ulkotiloja alueella on?

Millaista kaupunkielämää näen?

Mitä ystäväni minulle alueelta esittelee?

- Pohdi itseksesi.
- Kirjoita ideat yksittäisenä sanoina tai lauseina post it -lapuille – ideat voivat olla myös mielikuvia.
- Vie lappusi seinälle ko. teeman alle.





Teema C

Ulkotilat ja kaupunkielämä

- Kirkko (5 mainintaa) säilytettävä keskellä kylää. Koskelan kirkkoa ei kaupungin tule myydä, vaan pitää kaupunginosan silmäteränä, kaunistuksena yhteisessä käytössä (musiikkiopisto ja seurakunta). Koskelan kirkko on kulttuurikeskus, jossa konsertteja, runoiltoja ym. kulttuuritilaisuuksia. Koskelan kirkosta tiekirkko, joka on iso nähtävyys yhdessä kadun toisella puolella sijaitsevat Helsingin ensimmäisen kirkonraunion kanssa. Käpylän musiikkiopistolla tulee olla optio Koskelan kirkkoon.
- Kunnan sauna!
- Varikko muutetaan kulttuuritilaksi: konserttisali, teatterinäyttämö, taidenäyttelyt, tanssi
- Lindströmin pesula kulttuurikäyttöön: konserttisali/teatterinäyttämö.
- Kulttuurikeskus kaiken ikäisille, toimintaa, kursseja ym.: kuvataide, musiikki, tanssi, teatteri. Iltapäivätoimintaa lapsille. Toimintaa maahanmuuttajille. Aamupäivätoimintaa ikäihmisille. Sali, jossa voi järjestää erilaisia tilaisuuksia yleisölle.
- Puisto, kahvila
- Pieniä taidetyötiloja: kuvataide, muskari, mus.toiminta
- Myös tunnelissa monenlaista harrastustilaa ja esityksiä
- Toiminnallista puistotilaa eri ikäisille: petankkia, skeitti/skoottialue, ulkokuntoiluvälineitä, vanhusten/lasten välinepuisto jne.
- Eri ikäisiä yhteisissä toiminnoissa
- ”Tori”, joka on alueen asukkaiden kohtaamispiste





Teema C

Ulkotilat ja kaupunkielämä

- Koskelan puisto
- Tanssipaikka
- Graffitiseinä (nuorille ja kaikenikäisille) – kohtaamispaikka
- Yhteistä julkista tilaa asukkaiden käyttöön. Julkinen ilmoitustaulu. Tiloja yhdistyksille.
- Kenttä erilaisille toiminnoille, jumppapaikka, tanssipaikka, ilmoitustaulu
- Värikkäitä rakennuksia, vehreitä pihvoja, tiloja, joissa voisi järjestää taidenäyttelyitä, konsertteja tai muuta yhteistä.
- Tasokkaita palveluasumisasuntoja
- Rauhallisia istuskelupaikkoja, puistoja
- Katoilla puutarhoja
- Niin paljon uusia asuntoja, että nykyiset ruokakaupat pysyvät täällä
- Monipuolisia ulkotiloja kaikenikäisille.
- Hoivapalvelut limittyisivät normaaliasumisen joukkoon eivätkä olisi erillään muusta yhteiskunnasta kuten yleensä on ollut
- Lasten leikkipaikkoja
- Myötätuulipolku pitää säilyttää grillipaikkoineen ynnä muineen





Teema D

Sijoittuuko yrittäjyys tulevaisuuden Koskelassa tälle suunnittelualueelle (mihin kohtaan?) vai muualle Koskelaan, mihin? Millaista yrittäjyyttä Koskelan sairaala-alueella on vuonna 2020 ja miten se on otettu huomioon alueen suunnittelussa?

- Pohdi itseksesi.
- Kirjoita ideat yksittäisenä sanoina tai lauseina post it -lapuille – ideat voivat olla myös mielikuvia.
- Vie lappusi seinälle ko. teeman alle.





Teema D

Yrittäjyys Koskelassa ja sairaala-alueella

- Isännöinti- ja kiinteistöhuollon tiloja
- Kahvila ym. ajanvietetiloja
- Urheilu ja kulttuuri
- Teatteritila – elokuvia, juhlia, vierailijoita ym.
- Pesulasta monitoimihalli – peli ym.
- Pesulasta urheiluhalli
- Leipomo, pieni kahvila-leipomo (2 *mainintaa*)
- Askartelupaja
- Kahvila-ravintola
- Kampaamo (2 *mainintaa*) ja hieroja "Keskuskadulle", kosmetologi
- Tuorevihanneskauppa
- N-talosta taiteilijoille työtiloja
- Hyvinvointiin liittyviä palveluita / erilaisia kehon hoitoon liittyviä palveluita
- Pieniä liiketiloja
- Toimistohotelli
- Jos H-talosta saa homeet pois, sopisi vaikka suunnittelutoimistoksi tai pienyritysten yhteistaloksi
- Kuntokeskus ja uimahalli
- Huomioitava Käpylä – Koskela alueella jo olevat yrittäjät
- Ruokapalvelu
- Pesula
- Käsityöläisiä "kivijaloissa"
- Alueella kaikki tärkeimmät terveystalvelut
- Pieniä kauppoja tai pienimuotoinen ostoskeskus alueella
- Kioski, pankkiautomaatti, postin sivupiste (keskeisesti – "tori")
- Tunnelikäytävillä "talvikauppoja" A' la Montreal (maalainen kaupunki)
- Nimenomaan suunnittelualueelle yrittäjyyttä. Esim. ostari, jossa olisi liikkeitä, jotka palvelisivat myös hoivapalveluiden asiakkaita. Tarjoaisivat heille virikettä ja elämää. Ostarin voisi rakentaa pesuloiden tontille. Käpylässä/Koskelassa on tällä hetkellä heikosti kauppoja tms. – kahviloita, ruokapaikkoja, Baari/terassi, vaate- ja kenkäkauppoja, ruokakauppa jne.





2. tehtävä: Vaihtoehtojen hyvät ja huonot puolet

Koskelan sairaala-alueen suunnittelussa keskeinen kysymys on, tulevatko sairaalatoiminnot sijaitsemaan uusissa rakennuksissa pesuloiden tontilla (vaihtoehto A) vai nykyisissä rakennuksissa alueen keskellä (vaihtoehto B).

Kysymys ratkaistaan sosiaali- ja terveystieteiden virastossa.

Pohdi ja kirjoita seinällä oleville fläpeille kummankin vaihtoehdon kohdalle ratkaisun hyviä ja huonoja puolia. Kuvissa **punertavalla** on merkitty tavalliset asuinalueet, **sinisellä** sairaala-palveluiden alue, **vihreällä** katkoviivalla puistoakselit ja **oranssein** nuolin sairaala-alueen aiheuttama raskaampi liikenne.





VAIHTOEHTO A

Hyvää

- Selkeä suunnitelma
- Uudet sairaalarakennukset, sisätiloiltaan paremmin sopivat nykyiseen kodinomaiseen hoivaideologiaan
- Sairaalakorttelista yhtenäinen kokonaisuus
- Rakennuksilla toimivat yhteydet keskenään
- Huoltoliikenne sujuvampaa
- Kulttuuriympäristö pysyy rauhallisempana
- Kävely- ja pyöräliikenteellä hyvät olot

Huonoa

- Korkeita rakennuksia pesuloiden tontille?
- Erillään normaaliasumisesta
- Ei niin kaunis ympäristö
- Ei julkista liikennettä ohitse, uusi bussilinja tai ratikka 1?
- Alue on aika suuri olemaan kaukana julkisen liikenteen pysäkeistä





VAIHTOEHTO B

Hyvää

- Lyhyt kävelymatka bussipysäkiltä
- Monipuolinen, tasavertainen elinympäristö, normaaliasuminen ja hoivapalvelut toisiaan lähellä limittäin
- Vanhoissa rakennuksissa jo valmiiksi olemassa tietyt hoivapalveluihin tarvittavat rakenteet – säästöä
- Palvelukeskus hienossa ympäristössä houkuttelee myös ulkoiluun ja kulttuuritoimintaan sekä kirkon että tunnelin tiloissa
- Puistossa hyvä viherreitti Koskelan keskustaan
- SOTE-palveluden sijoitus ”pääkadun” ympärille auttaa pitämään sairaala-alueita paremmin autottomana kuin jo sinne tulisi enemmän tavallista asumista

Huonoa

- Puisto jää erilleen asumisesta
- Rakennettavan alueen katkaisee katu





3. tehtävä: Rakentamispaikat

Saat 6 punaista ja 6 vihreää tarraa.

Merkitse Koskelan sairaala-alueen ilmakehuun:

punaisella ne rakennukset joita ei saa purkaa tai kohdat joihin ei saa rakentaa

vihreällä ne rakennukset, jotka saa purkaa tai kohdat, joihin saa rakentaa







4. tehtävä: Omatoiminen maastokäynti

Saat kolmen kuvan aineistonipun, jonka avulla voit tutustua suunnittelualueeseen.





5. tehtävä: Ilmoittaudu Koskelan sairaala-alueen uutiskirjeen tilaajaksi



Tilaa uutiskirje
sähköpostiisi, niin
tiedät kun
suunnittelussa
tapahtuu!





KOSKELAN SAIRAALA-ALUE JA PESULOIDEN TONTIT

**Lisätyn todellisuuden pilotointi, kävelykierros ja vaihtoehtojen arviointikeskustelu entinen kahvilatila sairaala-alueella
22.10.2014 klo 16.30-19.40**

Paikalla kaupunkisuunnitteluvirastosta:

Antti Varkemaa, arkkitehti, projektipäällikkö
Paula Kinnunen, arkkitehti, alueen suunnittelija
Tommi Suvanto, arkkitehti
Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija
Marja Lintula, viestintäsuunnittelija

Kiinnostuneita kaupunkilaisia reilut 20 (ennakkoilmoittautuminen)

Mukana myös:

Mika Hakkarainen, Teknologian tutkimuskeskus VTT
Kari Rainio, Teknologian tutkimuskeskus VTT
Kaisa Spilling, Foorum Virium Helsinki
Suvi Kukkonen, Foorum Virium Helsinki

Tilaisuuden ja keskustelun kulku

Tilaisuus alkoi ulkona, jossa testattiin VTT:n lisätyn todellisuuden sovellusta. Kunnalliskodintieltä ja Antti Korpin tieltä katsottiin neljää kaupunkisuunnitteluvirastossa suunnittelualueelle tehtyä kaupunkirakenteellista mallia. Muista suunnista lisättyä todellisuutta ei päästy testaamaan, koska suunnittelualueella on paljon puustoa. Suunnittelualue kierrettiin kuitenkin muuten ja tutustuttiin maastossa suunnitteluratkaisuihin eri vaihtoehtoissa.





Sisätiloissa neljä erilaista suunnitteluratkaisua vielä esiteltiin, jonka jälkeen keskusteltiin ryhmissä. Lopuksi tehtiin yhteenvetokierros.

Yhtä mieltä ryhmissä oltiin siitä, että **hienojen puistoalueiden** ja vehreyden säilyminen alueella on tärkeää. Se ja **vanhat hienot sairaalarakennukset** ovat alueen keskeinen vetovoimatekijä tulevaisuudessa.

Alueelle sopiva **korttelirakenne** herätti keskustelua. Monet kaipasivat alueelle kantakaupunki-maista umpinaisempaa korttelirakennetta. Osa kuitenkin piti alueelle sopivampana viuhkamaisesti sijoitettavia asuintaloja kuten mallissa Käpylän tyyliin. Myös kaivattiin ratkaisua, jossa eri puolilla aluetta olisi erilaisia tapoja sijoitella rakennukset.

Kaikki ryhmät pitivät tärkeänä, että alueelle saadaan **raitiovaunuyhteys**. Se voisi kulkea Koskelantieltä Käpyläntielle ja edelleen Oulunkylään tai sitten ottaa käyttöön Kunnalliskodintietä pitkin kulkeva huoltoyhteys. Alueen nykyisiä joukkoliikenneyhteyksiä pidettiin puutteellisina. Hyviä tulevaisuuden pyöräily-yhteyksiä alueelta pidettiin tärkeinä.

Suunnittelussa käytettävä **pysäköintipaikkojen mitoitusohje** herätti keskustelua ja kritiikkiä. Asukasmäärät neliökilometriä kohti alenevat koska pysäköinnille pitää varata paljon tilaa ja maanalainen pysäköinti on kallista. Sinänsä maanalaista pysäköintiä pidettiin hyvänä, autot saadaan pois näkyvistä.

Alueelle kaivattiin **kivijalkapalveluita** ja niiden lisäksi alueen **yhteisöllisyyden** muodostumista pidettiin tärkeänä. Tätä voisi tukea suunnittelemalla sisäiset jalankulku- ja pyöräreitin huolellisesti, suunnittelemalla miellyttäviä ulko- ja sisäkokoontumispaikkoja, kahviloita ja luomalla eri tavoin edellytyksiä kaupunkipöhinän syntymiseen. Raitiotie tukisi myös alueen omia palveluita, koska sen nähtiin vähentävän auton omistamisen tarvetta, jolloin käytettäisiin enemmän paikallisia palveluita. Palvelut menestyisivät, jos asukkaita olisi melko paljon ja jos ne sijaitisivat esimerkiksi lähellä keskeistä raitiovaunupysäkkiä, esimerkiksi Käpyläntien ja Kullervontien kulmauksessa, jossa jo nykyiselläänkin on palveluita.

Aluetta rajaavan **Koskelantien liikennemelu** koettiin ongelmaksi, jota voisi lieventää rakentamalla melumuurimaista rakennetta tien varteen. Rakennukset voisivat reunustaa Koskelantietä kadun suuntaisesti. Silloin voisi syntyä tiivistä katutilaa Koskelantielle. Osa keskustelijoista ei kannattanut melumuurimaista rakentamista, koska näiden asuntojen ikkunanäkymät Koskelantielle eivät olisi vehreät.

Kaiken kaikkiaan suunnittelutapaa, jossa laaditaan vaihtoehtoja keskustelun pohjaksi, kiiteltiin. Samoin saatiin positiivista palautetta tilaisuuden rakenteesta, joka perustui keskusteluun ja ideointiin ja suunnitteluun pienemmissä ryhmissä.

Alle on kirjattu kustakin ryhmästä muistiin kirjattu palaute.



Ryhmä Tiina, osallistujat:

Ympäröivien alueiden asukkaita, töölöläinen palveluasumisyrittäjä

Yleisesti:

- Alueen vetovoimatekijä ovat alueen vanhat sairaalarakennukset, jotka saadaan asuin-käyttöön
- Alueelle on nykyisin huonot julkiset yhteydet. Raitiovaunuyhteys tarvitaan.
- Alueen asukkailla on tyypillisesti auto ja he käyvät sillä ostoksilla Viikin Prismassa. Jos olisi raitiovaunuyhteys, saattaisi autonomistus vähentyä ja päivittäistavaraostok-sia tehtäisiin lähikaupoista. Se tukisi paikallisia palveluita.
- Päiväkotien kannattaisi sijaita lähellä kauppoja, jolloin lapsiaan tuovat vanhemmat voisivat käyttää kaupan pysäköintipaikkoja piipahtaessaan päiväkodilla
- Näkymien asunnoista tulisi olla vihreät.
- Eloa alueelle palveluiden avulla esimerkiksi liikuntapalveluihin panostamalla
- Alueelle joitain erikoisia vetovoimatekijöitä, esimerkiksi kyläsauna, ravintola, uimahalli, maauimala, kesäkahvila, liikuntapaikka
- Kappelista ravintola, konsertteja pihamaalla

Vaihtoehto Käpylän tyyliin (A)

Tässä jatketaan olemassa olevien alueiden linjaa. Halutaanko tätä? Tästä oli ryhmässä erilaisia näkemyksiä. Jos rakennukset ovat suunnattu näin, ei kaikista asunnoista saa näkymiä keskei-siin puistoalueisiin. Tässä vaihtoehdossa ei muodostu selkeää paikkaa, johon palveluita alkaisi luontevasti syntyä. Toisaalta uudet talot antavat hyvin tilaa vanhoille hienoille rakennuksille.

Vaihtoehto Katujen varsille (B):

Parkkitalot ovat pelottavia ja ankeita. ne ovat rumia kadulle päin. Parkkitalojen alakerrokseen voisi sijoittaa jotain toimintaa, kuten urheilutiloja tai elokuvateatterin, silloin ne elävöittäisivät ka-tua. Parkkitalon viherkatto parantaisi sen ulkonäköä asunnoista. Voisiko tässä vaihtoehdossa olla umpikortteli Käpyläntien ja Kullervontien kulmauksessa. Sen kivijalkaan saisi palveluita, joita löytyy jo kadun toiselta puolelta.

Vaihtoehto Suojaisat tehokorttelit (C):

Näkymät asunnoista eivät ole vihreät vaan katsotaan kansipihan yli toisen ikkunoihin. Umpikort-teleita kaivataan, mutta niiden tulee olla riittävän isoja; kuten Paavalinkirkon vieressä olevassa korttelissa. Kansiratkaisuista oltiin ryhmässä kahta mieltä: osa piti niitä hyvinä ja ne tarjoavat esimerkiksi lapsille hyviä pelaamisalustoja. Toisia häiritsee se, ettei niille voi istuttaa isoja puita, jolloin ikkunanäkymistä ei saada vehreitä.

Vaihtoehto Koskelan Manhattan (D):

Ei saanut kannatusta.



Ryhmä Tommi, osallistujat:

Koskelan ja Käpylän asukkaita, Koskelan sairaala-alueen asukassuunnitteluryhmä,
Kunnalliskodintie 1 talotoimikunta

Yleisesti:

- Alueen energiatehokkuus (esim. maalämpö ja aurinkoenergia).
- Joukkoliikenteen vuorovälien tarkistus.
- Raitiovaunuliikenne tulee ulottaa Koskelan alueelle, mieluiten Koskelantien kautta
- Toimiva yhteys juna-asemalle Pissararadan pysäkille
- "Täisauna" autohallin sisäänkäynniksi
- Palvelukeskuksen lähelle edullista palvelu-/senioriasumista
- Terveyskeskus takaisin alueelle palvelukeskuksen yhteyteen
- Täydennysrakentamisen sovittaminen tyyliltään historiallisiin sairaalarakennuksiin (rapattuja, kattoihin kaltevuuseroja)
- Suunnittelualueelle tasapuolisesti erilaisia asumismuotoja (ei kuitenkaan liikaa vuokra-asumista), ei kahtiajakoa vanhan ja uuden alueen kesken, Ruoholahti mallina
- Vähäautoinen alue, ei maantasopysäköintiä
- H-rakennukselle yhteisöllinen käyttö, samoin kappelille
- Ravintola, kivijalkakauppoja alueelle (Masurkan ympäristö hyvä sijainti)
- Lindströmin julkisivun säilyminen vaikkapa kulissina?
- Koskelan varikon alueelle ei toimistotornia

Vaihtoehto A:

Avoin korttelirakenne Käpylän ja mahdollisesti Kunnalliskodintien puolella on hyvä. Koskelantien puolella tarvitaan rakennusmassoja (tai melumuuria) melulta suojaamaan. Melualueelle 1. kerrokseen yhteisiä tiloja.

Vaihtoehto B:

Pysäköintitalot epäilyttävät. Koskelantietä rajaavat rakennusmassat ja iso yhtenäinen puistoalue hyviä. Koskelantien Kunnalliskodintien varrella oleva aukio ei liene tarpeellinen. Pesula-alueen puoleinen kortteli olisi hyvä monipuoliselle palvelukeskukselle.

C vaihtoehto:

Melulta suojaavat rajaavat rakennusmassat ja iso yhtenäinen puistoalue viheryhteyksineen hyviä, samoin kuin autopaikkojen sijoitus piiloon maan alle. Korttelit avautuvat mukavasti puistoon. Valikoitui suosikkivaihtoehdoksi. Ehdotettiin että vaihtoehdon A avointa korttelirakennetta voisi sovittaa Käpylän- ja Kunnalliskodintien varteen, jolloin liittyisi paremmin Käpylän alueeseen. Käpyläntiellä rakennusten pitkät sivut voisi muuttaa kadun suuntaiseksi ja rakennuksiin mahdollistaa liiketiloja.

D vaihtoehto:

Hajanainen ja lähiömäinen ilme. Koskelantien suunasta tuleva melu leviää alueelle. Tornitalot ovat energiasyöppöjä.



Ryhmä Paula, osallistujat:

Käpylän musiikkiopisto, Juhana Herttuantien ja Voudintie 4:n asukkaita, Koskela -seurasta

Yleisesti:

Musiikkiopistolla joka ilta toimintaa kappelilla ja useita konsertteja viikossa. Sopiiko toiminta yhteen asukkaiden yhteistilavarauksen kanssa? Jalankulkureittejä ei puistoon eikä muuten Voudintien asuinrakennusten lähistölle. Vanhusten asuntoja voisi tulla pesuloiden tontille.

Vaihtoehto A:

Talojen suunta on hyvä. Korkeus huono. Kaksi korkeinta taloa lähinnä Voudintien asuintaloja pitäisi vaihtaa kauemmas jo olemassa olevista rakennuksista ts. vaihtaa korkeat Kunnalliskodintien varteen ja matalat As. Oy Voudintien puolelle. Puisto pesuloiden tontilla liian kapea. Voudintie 4 ja 6 kohdalla jo oleva puusto tulisi säilyttää ja merkitä puistoksi. Vanhat rakennukset parhaiten esillä. Kappelin ympäristössä riittävästi tilaa.

Vaihtoehto B:

Pysäköintitalot epäilyttävät. Rumentavat maisemaa. Lisääkö pysäköinti melua ja liikennettä Voudintien asuinrakennusten lähistöllä?

C vaihtoehto:

Vihreää säilyy ja autot maan alla on hyvää.

D vaihtoehto:

On hylätty.

Ryhmä Antti, osallistujat:

Lisää kaupunki Helsinkiin -ryhmän aktiiveja ja alueella asuvia



KOSKELAN SAIRAALAN JA PESULOIDEN ALUE

PERIAATEVAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

A



B








C













D







VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN JA ELINYMPÄRISTÖÖN					
	Lähtötilanne	A " Käpylän tyyliin" 1 600 uutta asukasta	B "Katuja varsille" 2 200 uutta asukasta	C "Suojaisat tehokorttelit" 3 000 uutta asukasta	D "Koskelan Manhattan" 2 100 uutta asukasta
Palvelut <ul style="list-style-type: none"> - Sosiaali- ja terveystalvet - Päiväkoti - Opetuspalvelut (kaupalliset elinkeinovaikutuksissa)	Alueella on sosiaali- ja terveydenhuollon ja varhaiskasvatuksen palveluita: vanhusten sairaanhoito ja asumispalvelut, psykiatrisen asumiskuntoutus, kotihoito, kotisairaala, monipuolinen palvelukeskus, päiväkodit. Sairaalapalvelut poistuvat jatkossa. Ympäristössä (n. 1 km) on nuorisotiloja, päiväkoteja, koulutuspalveluja ja terveysasema (Oulunkylä, 1,2 km)	Monipuolinen palvelukeskus säilyy alueella (tilat muuttuvat) ja siihen liittyy tukiasumista. Uudet asukkaat lisäävät julkisten palvelujen tarvetta. Se tukee alueen ja ympäristön nykyisten palvelujen säilymistä ja tuottaa uusia palveluyksiköitä vain päiväkotitoimintaan. Alueelle tarvitaan 90 uutta päivähoitopaikkaa.	Monipuolinen palvelukeskus säilyy alueella (tilat muuttuvat) ja siihen liittyy tukiasumista. Uudet asukkaat lisäävät julkisten palvelujen tarvetta. Se tukee alueen ja ympäristön nykyisten palvelujen säilymistä ja tuottaa uusia palveluyksiköitä vain päiväkotitoimintaan. Alueelle tarvitaan 120 uutta päivähoitopaikkaa.	Monipuolinen palvelukeskus säilyy alueella (tilat muuttuvat) ja siihen liittyy tukiasumista. Uudet asukkaat lisäävät julkisten palvelujen tarvetta. Se tukee alueen ja ympäristön nykyisten palvelujen säilymistä ja tuottaa uusia palveluyksiköitä vain päiväkotitoimintaan. Alueelle tarvitaan 180 uutta päivähoitopaikkaa.	Monipuolinen palvelukeskus säilyy alueella (tilat muuttuvat) ja siihen liittyy tukiasumista. Uudet asukkaat lisäävät julkisten palvelujen tarvetta. Se tukee alueen ja ympäristön nykyisten palvelujen säilymistä ja tuottaa uusia palveluyksiköitä vain päiväkotitoimintaan. Alueelle tarvitaan 120 uutta päivähoitopaikkaa.
Viher- ja virkistysympäristö <ul style="list-style-type: none"> - Puiston määrä, saavutettavuus, - Virkistyskäyttö - Leikkipaikat 	Alueen omien viheralueiden lisäksi jokivarren, Kumpulän ja Taivaskallion virkistysalueet O-I Meurmanin puisto: kenttä ja leikkipaikka. Urheilukentistä Oulunkyläntien- ja Annalan kenttä lähimpiä.	B- ja C-rakennusten pohjoispuolinen alue, F-rakennuksen edusta ja kappelin ympäristö säilyvät viheralueena. Leikkipuistot ja kentät ympäristössä, päiväkodin pihan iltakäyttö.	Osa eteläosan viheralueesta ja B- ja C-rakennusten pohjoispuolinen alue säilyy viheralueena. Leikkipuistot ja kentät ympäristössä, päiväkodin pihan iltakäyttö.	Osa eteläosan viheralueesta ja osa B- ja C-rakennusten pohjoispuolisesta alueesta säilyy viheralueena. Pesuloiden alueelle uusi viheralue ja -yhteys. Leikkipuisto ja kentät ympäristössä, päiväkodin pihan iltakäyttö.	Puistomainen viheralue säilyy lähes kokonaisuudessaan. Mahdollistaa leikkipuiston sijoittamisen alueelle. Leikkipuistot alueelle, päiväkodin pihan iltakäyttö, kentät ympäristössä.
Terveys <ul style="list-style-type: none"> - Ilmanlaatu - Melu - Terveystoiminta 	Liikenteen melu leviää alueelle ympäröiviltä kaduilta, katujen varsilla keskimelutaso 65-60 dB. Alueen keskiosa on suojassa melulta, alle 50dB. Liikenteen päästöillä vähäinen vaikutus nykyiseen käyttöön.	Erityisesti Koskelantien suunnalta kaupunkirakenne on avoin ja liikenteen melu leviää laajalti sairaalan alueelle. Pesuloiden tonteillakaan rakennukset eivät juuri suojaa liikenteen melulta, joten siellä oleskelupihat tulisi sijoittaa riittävän etäälle Kunnalliskodintieltä. Melulta suojaisten oleskelualueiden sijoittaminen pesuloiden asuintonteille sekä Koskelantietä lähinnä olevien asuinrakennusten läheisyyteen vaatii tarkempaa suunnittelua. Asemakaavamääräyksiä tarvitaan katujen varsilla liikennemelua vastaan Herkkiä kohteiden sijoittamisessa vältettävä Koskelantien ja Kunnalliskodintien vartta.	Täydennysrakentaminen sijoittuu suunnittelualueen reunoille ja kadunsuuntaisesti ja muodostaa täten alueesta liikennemelulta suojaisan. Suunnitellut rakennukset suojaavat myös säilyviä rakennuksia erityisesti Koskelantien suunnalta tulevalta melulta. Asemakaavamääräyksiä tarvitaan katujen varsilla liikennemelua vastaan Herkkiä kohteita ei voi sijoittaa Koskelantien varteen eikä Kunnalliskodintien varteen reunimmaksi. Koskelantien reunassa asuntoihin kohdistuu rasitteita liikenteen päästöistä.	Täydennysrakentaminen koostuu L-lamelleista, jotka sijoittuvat alueita reunustaen sairaalan alueella ja pesuloiden tonteilla. Katujen varsille sijoitetut rakennusmassat muodostavat liikennemelulta suojaisaa aluetta, johon oleskelupihoja ja -alueita on mahdollista sijoittaa. Asemakaavamääräyksiä tarvitaan katujen varsilla liikennemelua vastaan Herkkiä kohteita ei voi sijoittaa Koskelantien varteen eikä Kunnalliskodintien varteen reunimmaksi. Koskelantien reunassa asuntoihin kohdistuu rasitteita liikenteen päästöistä.	Uudet asukkaat altistuvat liikenteen melulle erityisesti Koskelantien varrella, piha-alueet pääosin suojassa melulta. Täydennysrakentaminen toteutetaan pistetaloilla suunnittelualueen reunoille, pääosin pesuloiden tonteille ja Kunnalliskodintien varteen. Koskelantien suunnalta liikenteen melu leviää suunnittelualueelle, sillä Koskelantien varrella ei ole sijoitettu melulta suojaavaa täydennysrakentamista. Sairaala-alueella yleisesti pistetalojen taakse muodostuu alueita, joihin on mahdollista sijoittaa oleskelupihoja melulta suojaisalle vyöhykkeelle. Pesuloiden tontilla sijaitsevien kadunpuoleisten asuinrakennusten ja Koskelantietä lähinnä olevien asuinrakennusten kohdalla melulta suojaisan oleskelupihan sijoittaminen vaatii tarkempaa suunnittelua.

					Asemakaavamääräyksiä tarvitaan katujen varsilla liikennemelua vastaan Herkkiä kohteiden sijoittamisessa vältettävä Koskelantien ja Kunnallis-kodintien vartta.
<p>Sosiaalinen ympäristö</p> <ul style="list-style-type: none"> - Asuntojen hallintamuodot ympäristössä - Monikulttuurisuus - Syrjäytymisindikaattorit - Erityisasuminen 	<p>Alueella on mielenterveyskuntoutujien asuntoloita. Koskelan asunnoista 53 % ARA- ja korkotukivuokra-asuntoja ja 67 % vuokra-asuntoja. (Helsingin tavoite 20% ja 40%). Käpylässä ja Kumpulassa aluetta ympäröivät myös ARA-vuokra-asutokorttelit.</p>	<p>Asuntoloiden lisäksi alueelle sijoittuu n. 10 000 -20 000 k-m² ikääntyneiden asuntoja ja hoivakoteja. Vuokra-asuntojen määrä Koskelan alueella lisääntyy entisestään. Muu asuminen painotettava omistusasumiseen, johon ympäristö luo hyvät edellytykset.</p>	<p>Asuntoloiden lisäksi alueelle sijoittuu n. 10 000 -20 000 k-m² ikääntyneiden asuntoja ja hoivakoteja. Vuokra-asuntojen määrä Koskelan alueella lisääntyy entisestään. Muu asuminen painotettava omistusasumiseen, johon ympäristö luo hyvät edellytykset. Täydennysrakentamisen määrä sallii muitakin hallintamuotoja.</p>	<p>Asuntoloiden lisäksi alueelle sijoittuu n. 10 000-20 000 k-m² ikääntyneiden asuntoja ja hoivakoteja. Vuokra-asuntojen määrä Koskelan alueella lisääntyy entisestään. Muu asuminen painotettava omistusasumiseen, johon ympäristö luo hyvät edellytykset. Täydennysrakentamisen määrä sallii muitakin hallintamuotoja.</p>	<p>Asuntoloiden lisäksi alueelle sijoittuu n. 10 000-20 000 k-m² ikääntyneiden asuntoja ja hoivakoteja. Vuokra-asuntojen määrä Koskelan alueella lisääntyy entisestään. Ratkaisu ei täysin hyödynnä puiston luomia omistusasumisen edellytyksiä.</p>

VAIKUTUKSET LUONTOON JA EKOLOGISEEN KESTÄVYYTEEN					
	Lähtötilanne	A " Käpylän tyyliin" 1 600 uutta asukasta	B "Katuja varsille" 2 200 uutta asukasta	C "Suojaisat tehokorttelit" 3 000 uutta asukasta	D "Koskelan Manhattan" 2 100 uutta asukasta
Biomassan säilyminen Luonnon monimuotoisuus	Puustoinen alue Ei luonnonvaraista luontoa: kasvillisuus ja runsas puusto istutettua puistoa ja vanhan puutarhakasvillisuuden jäänteitä. Puusto on erikäistä, suurelta osin kuitenkin täysikasvuista ja paikoin ikääntynyttä. Lyhytikäisten lajien osalta puiden kunto on tutkittava. Eläinlajisto on kaupunkiympäristöön sopeutunutta, lahoppuuta ei puistomaisesti hoidetulla alueella juurikaan ole.	Täydennysrakentaminen vähentää puistomaista aluetta. Puiston osuus n. 63% nykyisestä mukaan lukien pesuloiden alueen puisto. Asunkortteleiden piha-alueille istutetaan puita ja puutarhakasvillisuutta.	Täydennysrakentaminen vähentää puistomaista aluetta. Puiston osuus n. 46% nykyisestä. Asunkortteleiden piha-alueille istutetaan puita ja puutarhakasvillisuutta Pysäköintitalot viherkattoisia.	Täydennysrakentaminen vähentää puistomaista aluetta. Puiston osuus n. 66% nykyisestä mukaan lukien pesuloiden alueen puisto. Asunkortteleiden piha-alueille istutetaan puita ja puutarhakasvillisuutta. Osalla pihosta on pysäköinnin kansirakennetta, joka asettaa rajoituksia runsaan vehreyden toteuttamiselle.	Täydennysrakentaminen vähentää puistomaista aluetta. Puiston osuus n. 74% Asunkortteleiden piha-alueille istutetaan puita ja puutarhakasvillisuutta. Osalla pihosta on pysäköinnin kansirakennetta, joka asettaa rajoituksia runsaan vehreyden toteuttamiselle.
Vesitehokkuus, hulevedet - Hulevedet - Lämpöarvo pinnan määrä	Osin sadevesiviemärit, osin imeytyy alueelle. Pintavaluntana hulevesiä ohjautuu eteläosan alavalle puistoalueelle, joka ajoittain lammikoituu. Väljästi rakennetulla alueella on paljon esillä olevaa maaperää, jonka imeyttämismuutokset vaihtelevat. Selänteen moreenipohjaiset istutusalueet ja nurmet hiekkakäytävien imeyttävät hyvin. Eteläosassa savi-pohjaista aluetta, jossa imeytyminen on heikompaa.	Hulevesien ohjailu, imeyttäminen ja/tai viivyttäminen alueella suunnitellaan Helsingin hulevesistrategian mukaisesti. Uudet rakennukset vähentävät sekä hyvin imeyttävää pintaa että alueen eteläosan huonosti imeyttävää aluetta. Jossa myös piha-alueiden kuivatus hoidettava. Puistoalan pienentyessä imeyttämismahdollisuudet vähenevät huomattavasti.	Hulevesien ohjailu, imeyttäminen ja/tai viivyttäminen alueella suunnitellaan Helsingin hulevesistrategian mukaisesti. Uudet rakennukset sijaitsevat pääosin hyvin imeyttävillä alueilla, jolloin luontainen imeyttävä pinta-ala vähenee huomattavasti. Eteläosan säilyvälle puistoalueelle on mahdollista sijoittaa hulevesien viivytystä ja rakenteellista imeytystä.	Hulevesien ohjailu, imeyttäminen ja/tai viivyttäminen alueella suunnitellaan Helsingin hulevesistrategian mukaisesti. Uudet rakennukset sijaitsevat pääosin hyvin imeyttävillä alueilla, jolloin luontainen imeyttävä pinta-ala vähenee huomattavasti. Eteläosan säilyvälle puistoalueelle on mahdollista sijoittaa hulevesien viivytystä ja rakenteellista imeytystä.	Hulevesien ohjailu, imeyttäminen ja/tai viivyttäminen alueella suunnitellaan Helsingin hulevesistrategian mukaisesti. Uudet rakennukset sijaitsevat pääosin hyvin imeyttävillä alueilla, jolloin luontainen imeyttävä pinta-ala vähenee huomattavasti. Laajoille säilyville puistoalueelle voi sijoittaa hulevesien viivytystä ja imeytystä.
Ilmasto Hiilijalanjälki	Pienilmastovaikutuksia, paljon haihduttavaa puustoa	Tiivis alue vähentää liikenteen hiilipäästöjä (hyvä joukkoliikenne, tukee lähipalveluja ja toimintojen sekoittamista kantakaupunkimaisesti). Käpyläinen eetos ja kulttuuri saattaa mahdollistaa vähäautoisen alueen syntymisen. Vanhojen rakennusten säilyttäminen pienentää hiilijalanjälkeä. Puuston määrä sairaala-alueella vähenee rakennettavilla alueilla.	Tiivis alue vähentää liikenteen hiilipäästöjä. Vähäautoisen alueen mahdollisuus. Vanhojen rakennusten säilyttäminen pienentää hiilijalanjälkeä. Puuston määrä sairaala-alueella vähenee rakennettavilla alueilla.	Tiivis alue vähentää liikenteen hiilipäästöjä. Vähäautoisen alueen mahdollisuus. Vanhojen rakennusten säilyttäminen pienentää hiilijalanjälkeä. Puuston määrä sairaala-alueella vähenee rakennettavilla alueilla.	Tiivis alue vähentää liikenteen hiilipäästöjä. Vähäautoisen alueen mahdollisuus. Vanhojen rakennusten säilyttäminen pienentää hiilijalanjälkeä. Puuston määrä sairaala-alueella vähenee rakennettavilla alueilla. Korkeat rakennukset vaikuttavat lähiympäristön tuulisuuteen ja varjoisuuteen.
Materiaalitehokkuus		Puurakentamisen mahdollisuudet. Maanalaisten p-laitosten osalta rasitteita (louhinnat, betonirakentaminen)	Puurakentaminen, myös puurakenteiset pysäköintitalot mahdollisuutena	Puurakentaminen mahdollisuutena. Maanalaisten pysäköintilaitokset rasitteina betonirakenteiden ja louhintojen määrän takia. Louheelle vähän käyttöä alueella.	Betonikannet ja maanalaisten pysäköintilaitokset rasitteina.

VAIKUTUKSET KAUPUNKIRAKENTEeseen YHDYSKUNTATALOUTEEN ENERGIATALOUTEEN LIIKENTEeseen					
	Lähtötilanne	A " Käpylän tyyliin" 1 600 uutta asukasta	B "Katujen varsille" 2 200 uutta asukasta	C "Suojaiset tehokorttelit" 3 000 uutta asukasta	D "Koskelan Manhattan" 2 100 uutta asukasta
Kaupunkirakenne	Kantakaupungin reunalla oleva rakenteeltaan väljä alue, joka tarjoaa mahdollisuuden täydennysrakentamiseen	Kaupunkirakenne tiivistyy ympäröivän kaupunkirakenteen tapaan ja sitä vastaavalla tehokkuudella. Avoin kaupunkirakenne perustuu tontilla vapaasti seisoviin rakennuksiin. Alueen eteläosan puisto on rakennettu.	Kaupunkirakenne tiivistyy koko alueella ympäröivää rakennetta jonkin verran tehokkaammin. Rakennuksia on sijoitettu Koskelantien ja Kunnalliskodintien varteen rajamaan katutilaa ja sinne muodostuu uusi muurimainen kaupunkirakenne. Ehdotus tuo pysäköintilaitoksia kaupunkirakenteessa keskeisille paikoille. Alueen eteläosan puisto on osin rakennettu.	Kaupunkirakenne tiivistyy koko alueella selvästi ympäröivää rakennetta tehokkaammin. Rakenne perustuu nurkistaan suljettuihin L:n muotoisiin rakennusmassoihin. Ehdotuksessa on eniten tukeuduttu ja hyödynnetty Koskelan sairaalan akselistoa. Alueen eteläosan puiston reunoille on esitetty puistoa rajaavaa rakentamista. Käpylätien ja Koskelantien varteen muodostuu uusi rakennusrintama.	Kaupunkirakenne tiivistyy kunnalliskodintien varressa huomattavasti ympäröivää rakennetta tehokkaammin ja alueelle muodostuu korkeiden tornien keskittymä. Alueen eteläosan puistoon sijoitetut pari rakennusta vaikuttavat irrallisilta.
Yhdyskuntatalous - Tekniset verkostot - Maan arvo - Investoinnit Tuotot Kiinteistöomaisuus Rakennettavuus	Pesula-alueelta lähtee maanalainen tunneliverkosto sairaala-alueelle, jonka kautta talotekniikka on jaettu nykyisiin rakennuksiin (vain osin merkittynä johtokartoissa). Koskelantiellä ei ole kaukolämmön liityntämahdollisuutta. N-rakennus on elinkaarensa päässä ja mm. kerroskorkeudeltaan soveltumaton korjattavaksi sairaalakäyttöön. Saunarakennus on raunio. Muut rakennukset ovat teknisesti tyydyttävässä kunnossa, mutta osin soveltumattomia nykyaikaiseen sairaala- tai hoitolaitoskäyttöön.	Uudisrakentaminen nostaa maan arvoa. Uudisrakennusoikeuden arvo on 30 M€ . Alueen sisäinen kunnallistekniikka on rakennettava uudelleen. Uudet rakennukset tehostavat olemassa olevan infrastruktuurin käyttöä. Pääosin perustamistavaksi valikoituu maanvarainen perustaminen. Sairaalatontin eteläpään tarvitaan mahdollisesti paaluperustuksia.	Uudisrakentaminen nostaa maan arvoa. Uudisrakennusoikeuden arvo on 50 M€ . Alueen sisäinen kunnallistekniikka on rakennettava uudelleen. Koskelantien ja Kunnalliskodintien itäosan rakennuksille tarvitaan uusi kaukolämpölinja. Uudet rakennukset tehostavat olemassa olevan infrastruktuurin käyttöä. Pääosin perustamistavaksi valikoituu maanvarainen perustaminen. Sairaalatontin eteläpään tarvitaan mahdollisesti paaluperustuksia. Ei vaadi kellarirakentamista.	Uudisrakentaminen nostaa maan arvoa. Uudisrakennusoikeuden arvo on 70 M€ . Alueen sisäinen kunnallistekniikka on rakennettava uudelleen. Koskelantien ja Kunnalliskodintien itäosan rakennuksille tarvitaan uusi kaukolämpölinja. Uudet rakennukset tehostavat olemassa olevan infrastruktuurin käyttöä. Pääosin perustamistavaksi valikoituu maanvarainen perustaminen. Sairaalatontin eteläpään tarvitaan mahdollisesti paaluperustuksia. Osa rakennuksista sijaitsee kiinni tontin rajassa, työmaa-alue pitää ulottaa katualueelle.	Uudisrakentaminen nostaa maan arvoa. Uudisrakennusoikeuden arvo on 45 M€ . Alueen sisäinen kunnallistekniikka on rakennettava uudelleen. Koskelantien ja Kunnalliskodintien itäosan rakennuksille tarvitaan uusi kaukolämpölinja. Uudet rakennukset tehostavat olemassa olevan infrastruktuurin käyttöä. Pääosin perustamistavaksi valikoituu maanvarainen perustaminen. Sairaalatontin eteläpään tarvitaan mahdollisesti paaluperustuksia. Korkeiden rakennusten kohdalla voitaneen hyödyntää kalliota.
Energiatalous - vanhat rakennukset - uudisrakennukset - energian tuotanto - kaukolämpö		Vanhojen rakennusten korjaaminen (ikkunat yms.) parantaa niiden energiataloutta. Kaukolämpö, jossa uusiutuvan energian osuus kasvaa tulevaisuudessa. Osa uudisrakennuksista ja vanhoista rakennuksista, (yht. n. 40%) tarjoaa mahdollisuuksia aurinkoenergian hyödyntämiseen (katonlappeiden suunta).	Vanhojen rakennusten korjaaminen (ikkunat yms.) parantaa niiden energiataloutta. Kaukolämpö, jossa uusiutuvan energian osuus kasvaa tulevaisuudessa. Osa uudisrakennuksista ja vanhoista rakennuksista, (yht. n. 90%) tarjoaa mahdollisuuksia aurinkoenergian hyödyntämiseen (katonlappeiden suunta, tasakatot).	Vanhojen rakennusten korjaaminen (ikkunat yms.) parantaa niiden energiataloutta. Kaukolämpö, jossa uusiutuvan energian osuus kasvaa tulevaisuudessa. Osa uudisrakennuksista ja vanhoista rakennuksista, (yht. n. 70%) tarjoaa mahdollisuuksia aurinkoenergian hyödyntämiseen (katonlappeiden suunta).	Vanhojen rakennusten korjaaminen (ikkunat yms.) parantaa niiden energiataloutta. Kaukolämpö, jossa uusiutuvan energian osuus kasvaa tulevaisuudessa. Osa uudisrakennuksista ja vanhoista rakennuksista, (yht. n. 90%) tarjoaa mahdollisuuksia aurinkoenergian hyödyntämiseen (katonlappeiden suunta, tasakatot).
Liikenne - Jalankulku	Aidatun alueen luonne ei houkuttele kävelemään tai pyöräilemään alueen	Alueen liittäminen tiiviimmin kaupunkirakenteeseen parantaa alueen	Alueen liittäminen tiiviimmin kaupunkirakenteeseen parantaa alueen jalan-	Alueen liittäminen tiiviimmin kaupunkirakenteeseen parantaa alueen jalan-	Alueen liittäminen tiiviimmin kaupunkirakenteeseen parantaa alueen

<ul style="list-style-type: none"> - Pyöräily - Joukkoliikenne - Autoliikenne - Pysäköinti 	<p>kautta. Koskelantiellä ja Käpyläntiellä on pyörätiet, baanat pääradan varressa ja Arabianrannassa (2030). Pasilan asema n. 1 km päässä. Etäisyys julkisilla Hgin rautatieasemasta arkisin 22-34 min (reittiopas.fi) Runkobussilinjat n. 600 m ja ratikka 1 n. 400 m päässä. Bussipysäkkejä alueen reunoilla: linjat 52, 55, 57, 65A. Ajoneuvot/ vrk (ennuste 2035): Koskelant. 19 000 (31 000), Kunnallisk.t. 7 000 (11 000), Käpylänt. 6 700 (9000)</p>	<p>jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä sekä ulkoilumahdollisuuksia. Hyvät joukkoliikenneyhteydet säilyvät. Koskelan varikon vararaideyhteys mahdollistaa raitiovaununlinjan ulottamiselle alueelle.</p> <p>Ei vaadi uusia tontti- tai katuliittymiä Koskelantielle ja mahdollistaa Valtimontien kohdalla sijaitsevan tonttiliittymän poistamisen.</p> <p>Maantasopysäköinti + hieman laitospysäköintiä pihakannen alle. Edullinen ratkaisu (5-20 000 €/ ap), mutta vie tilaa ja vihreää. Eteläosan pysäköintilaitoksen muoto ja sijainti erillään rakennuksista ei ole kustannustehokas ratkaisu, eikä myöskään pesuloiden alueen 20 ap:n laitos. vaihtoehtoisesti yksi pysäköintilaitos pesuloiden alueen 7 rakennukselle. Ison pysäköintilaitoksen vaiheistus voi olla ongelmallinen.</p> <p>Pysäköintipaikkojen määrää (1/120 k-m²) mahdollisuus vähentää yhteiskäyttöautoilla/ -autopaikoilla.</p>	<p>kulku- ja pyöräily-yhteyksiä sekä ulkoilumahdollisuuksia.</p> <p>Hyvät joukkoliikenneyhteydet säilyvät. Koskelan varikon vararaideyhteys mahdollistaa raitiovaununlinjan ulottamiselle alueelle.</p> <p>Ei vaadi uusia tontti- tai katuliittymiä Koskelantielle ja mahdollistaa Valtimontien kohdalla sijaitsevan tonttiliittymän poistamisen.</p> <p>Maanpäälliset pysäköintilaitokset. Melko edullinen ratkaisu (15-20 000€/ ap), mutta haastava kaupunkikuvallisesti. Tutkittava autopaikkojen keskittämistä, jotta pysäköintilaitosten määrä vähenisi tai kerrosalaa saataisiin enemmän.</p> <p>Pysäköintipaikkojen määrää (1/120 k-m²) mahdollisuus vähentää yhteiskäyttöautoilla/ -autopaikoilla.</p>	<p>kulku- ja pyöräily-yhteyksiä sekä ulkoilumahdollisuuksia.</p> <p>Hyvät joukkoliikenneyhteydet säilyvät. Koskelan varikon vararaideyhteys mahdollistaa raitiovaununlinjan ulottamiselle alueelle.</p> <p>Vaatii nykyisen tonttiliittymän säilyttämisen tai mahdollisesti uuden katuosuuden rakentamisen Koskelantielle. Valtimontien liittymä tulee tällöin mahdollisesti valo-ohjata. Liittymän yhteydessä on tällä hetkellä Koskelantien jalankulkuvalot.</p> <p>Pihakannen alla pysäköintilaitokset kahdessa kerroksessa. Kallein ratkaisu (30-40 000€/ ap), mutta vie vähiten tilaa. Pysäköintilaitosten muoto on järkevä.</p> <p>Pysäköintipaikkojen määrää (1/120 k-m²) mahdollisuus vähentää yhteiskäyttöautoilla/ -autopaikoilla.</p>	<p>jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä sekä ulkoilumahdollisuuksia.</p> <p>Hyvät joukkoliikenneyhteydet säilyvät. Koskelan varikon vararaideyhteys mahdollistaa raitiovaununlinjan ulottamiselle alueelle.</p> <p>Ei vaadi uusia tontti- tai katuliittymiä Koskelantielle ja mahdollistaa Valtimontien kohdalla sijaitsevan tonttiliittymän poistamisen.</p> <p>Pihakannen alla pysäköintilaitokset kahdessa kerroksessa. Kallein ratkaisu (30-40 000€/ ap), mutta vie vähiten tilaa. Ison pysäköintilaitoksen vaiheistus on ongelmallinen. Pysäköintipaikkojen määrää (1/120 k-m²) mahdollisuus vähentää yhteiskäyttöautoilla/ -autopaikoilla.</p>
--	---	---	---	--	--

VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN JA KULTTUURIPERINTÖÖN					
	Lähtötilanne	A " Käpylän tyyliin" 1 600 uutta asukasta	B "Katujen varsille" 2 200 uutta asukasta	C "Suojaisat tehokorttelit" 3 000 uutta asukasta	D "Koskelan Manhattan" 2 100 uutta asukasta
Kaupunkikuva <ul style="list-style-type: none"> - Alueen sisällä - Alueen ympäristössä 	<p>Alueen puistomainen eteläosa on perusrakenteeltaan 1910-20 -lukujen paviljonkisairaala, jonka luoteisreunassa on 50-luvun maastoon ja kadun varteen sovitettu osa. Rakennukset ovat rapattuja ja harjakattoisia vuonna 1961 valmistunutta tiilijulkisivuista N-rakennusta lukuun ottamatta.</p> <p>Ympäristö on avointa, lamellitalojen muodostamaa, pääosin 1940–2000 -luvulla syntynyttä rakennetta, jossa kolmikerroksiset talot osittain rajaavat katuja. Koskelassa suunnittelualueen pohjoispuolella on 60–70-lukujen rationalismia lähiörakenteessa, jonka rinnalla Koskelan ja Tavaskallion 1930–40 -luvun pienimitakaavaista puutaloaluetta. Olympiakylälle, Kisakylälle ja Käpylätien eteläosalle ovat leimallisia vaaleat, rapatut, harjakattoiset rakennukset avoräystäin, pienin ulokeparvekkein.</p>	<p>Täydennysrakentaminen toteutetaan alueella tyyppillisesti käytetyillä lamellitaloilla, jotka ovat vapaasti tontille sijoitettuja. Tavoitteena on jatkaa Käpylän avointa korttelirakennetta Koskelan alueelle. Rakennustyyppissä tavoitellaan muistumia Käpylästä mm. kattokaltevuuden ja materiaalien osalta.</p> <p>Avoimesta korttelirakenteesta ja rakennusten suhteellisen pienestä kerrosluvusta seuraa pienehkö aluetehokkuus ja rakennusten levittäytyminen laajasti koko suunnittelualueelle.</p> <p>Kaupunkikuvallisesti alueen ympäristö säilyy luonteeltaan ja mittakaavataan "käpylämäisenä".</p> <p>Oma ympäristöstä erottuva ilme voidaan luoda moderneilla yksityiskohdilla ja muotokielellä.</p> <p>Osittain pihakansilla toteutettava pysäköintiratkaisu heikentää "käpylämäisen" kaupunkikuvan toteutumista.</p>	<p>Avoin, puistomainen kaupunkikuva muuttuu suljetummaksi korttelirakenteeksi ja katutilaksi. Sisäosan puistomaisuus säilyy keskeisten viheralueiden ja viherpihojen kautta, vaikka alue tiivistyykin.</p> <p>Yksinkertaiset lamellitalot ja pistetalot voidaan sopeuttaa vanhojen rakennusten arkkitehtuuriin väreihin, materiaaleihin ja ehkä myös kattomuodoin.</p> <p>Käpylätien varressa olevat etel. puistoon sijoitetut rakennukset ovat mittakaavallisesti isokokoiset ja kaupunkikuvallisesti irralliset tähän maisemallisesti alavaan paikkaan.</p> <p>Pysäköintilaitos (3+1) on uusi ja kaupunkikuvallisesti haastava rakennustyyppi. Pysäköintilaitos on sijoitettu nykyisen pesulan tontille kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle. Myös Koskelantien varressa oleva pysäköintilaitos vieras puistomaisessa ympäristössä</p>	<p>Avoin, puistomainen kaupunkikuva muuttuu suljetummaksi korttelirakenteeksi ja katutilaksi. Sisäosan puistomaisuus säilyy keskeisten viheralueiden kautta, vaikka alue tiivistyykin.</p> <p>Sulkeutuvat korttelinurkat antavat alueelle urbaanimman ilmeen: ympäröiville kaduille se näyttäytyy umpikorttelina, puistoon puoliavoimena korttelina. Materiaalit ja kattomuodot voivat liittää aluetta vanhempiin kerrostuksiinsa ja ympäristöönsä.</p> <p>Ratkaisumalli käyttää kaikista malleista tavoitteellisimmin lähtökohtana Koskelan paviljonkisairaalan kerrostumaa. Kehityskelpoinen vaikka uudisrakennusten mittakaava poikkeaaakin paviljonkisairaalan ja alueen perinteisestä mittakaavasta.</p> <p>Kaupunkikuva alueen sisällä paikoin ahdetun olon ja johtaa helposti ympäristön pirstoutumiseen (erit. sairaalan alueen luoteisnurkka).</p>	<p>Kaupunkikuva ja suurmaisema muuttuvat Kunnalliskodintielle ja Antti Korpin tiellä. Syntyy uusi, korkeampien pistetalojen alue. Käpylätien varrelle tulee matalampi taloryhmä.</p> <p>Tiivis korkeiden rakennusten alue muodostaa ympäristöstä selvästi poikkeavan uuden kokonaisuuden. Toisaalta ne voidaan nähdä jatkumona 60-70 luvun pitkien korkeiden lamellitalojen viuhkalle, jotka aikanaan muuttivat ympäristöä voimakkaasti. Korkeat rakennukset näkyvät kauas kaupungin silhuetissa.</p> <p>Suurin osa entisestä sairaala-alueesta säilyy rakentamattomana ja puistomaisena.</p> <p>Kunnalliskodin varteen muodostuu uusi kaupunkikerrostuma. Puistoon esitetyt rakennukset irralliset.</p>
Kulttuurihistorialliset arvot <ul style="list-style-type: none"> - Ympäröivät RKY:t - Alueen rakennukset - Alueen viherympäristö 	<p>Alueen läheisyydessä sijaitsevat Olympiakylän ja Kisakylän alueet sekä Käpylän puutaloalueet ovat valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä.</p> <p>Alueen vanhimmat sairaalarakennukset ovat alun perin 1910- ja 1920- luvulta. A-, H- ja E-rakennukset ovat ulkomuodoltaan ja arkkitehtuuriltaan lähinnä alkuperäistä asuaan. Suuret sairaalaosastoja sisältäneet rakennukset B, C, F ja G</p>	<p>Ympäristöhistoriallinen selvitys tekeillä, rakennushistorialliset selvitykset.</p> <p>Asemakaavallinen metsäkaupungin ideologiaan perustuva perusratkaisu on sopusoinnussa ympäröivien RKY-alueiden kanssa ja niiden mittakaavan mukainen.</p> <p>Koskelan paviljonkisairaalan kerrostuma jää uuden rakenteen sisälle fragmenttina ja pohj.-et. suuntainen</p>	<p>Ympäristöhistoriallinen selvitys tekeillä, rakennushistorialliset selvitykset.</p> <p>Pesulan tontilla oleva pysäköintilaitos sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla Pohjolantien puistoaukioon liittyen.</p> <p>Käpylätien varressa olevat etel. puistoon sijoitetut rakennukset ovat mittakaavaltaan vieraat alueen tavoitteiden kanssa.</p>	<p>Ympäristöhistoriallinen selvitys tekeillä, rakennushistorialliset selvitykset.</p> <p>Eteläistä puistoa Käpylätien varressa rajaavat rakennukset massiiviset ja paikkaan vieraat.</p> <p>Sairaalarakennusten kokonaissommitelmaan liittyviä akselistoja tulisi hyödyntää selkeämmin. Sairaalapuistoon sijoitettu poikittainen rakennusmassa pirstoo sairaalapuiston.</p>	<p>Ympäristöhistoriallinen selvitys tekeillä, rakennushistorialliset selvitykset.</p> <p>Säilyttää olemassa olevan kulttuuriympäristön lähes sellaisenaan Koskelan sairaalan ulkopuolella ja sisäpuolella lukuun ottamatta Käpylätien varteen esitettyjä isoja rakennusmassoja. Mallissa sairaalan ympärille jää eniten viherympäristöä</p> <p>Sairaalan pohj. eteläsuuntainen ak-</p>

	<p>ovat menettäneet suuren osan ominaispiirteistään myöhempien korotusten, laajennusten ja muutosten myötä.</p> <p>Ympäristöhistoriallinen selvitys tekeillä.</p>	<p>akseli ajatus häviää tai menettää merkityksensä.</p> <p>Puistomainen ympäristö tiivistyy taiseisesti: suurempia viheralueita ei jää jäljelle. Malli edellyttää eteläisen puistovyöhykkeen rakentamista.</p>	<p>Alueen sisällä ratkaisumalli ei erityisesti nosta esiin Koskelan paviljonkisairaalan kulttuuriperintöä ja kerrostumaa eikä sitä ole tässä vaihtoehdossa mitenkään hyödynnetty. Sairaala-alueen sisälle esitetty uusi pohj.-etelä -suuntainen rakennus pirstoo historiallisen sairaalapuiston.</p>	<p>seli menettää merkityksensä tai jää fragmentiksi.</p> <p>Kunnalliskodin tien varteen nousee kuitenkin massiivinen rakennusten ryhmittymä jonka mittakaava poikkeaa kaikesta aikaisemmasta.</p>
--	--	--	--	---

**KAUPAN JA
ELINKEINOELÄMÄN
TOIMINTAEDELLYTYKSIIN
PALVELUIHIN**



	Lähtötilanne	A " Käpylän tyyliin" 1600 uutta asukasta	B "Katujen varsille" 2200 uutta asukasta	C "Suojaisat tehokorttelit" 3000 uutta asukasta	D "Koskelan Manhattan" 2100 uutta asukasta
työpaikat	Hoitoalan ja kiinteistöhuollon työpaikat sairaala-alueella, ympäristössä kaupallisia palvelualan työpaikkoja.	Hoitoalan työpaikkoja säilyy alueella päiväkodissa ja palvelukeskuksessa. Pääosin kuitenkin asuinalue.	Hoitoalan työpaikkoja säilyy alueella päiväkodissa ja palvelukeskuksessa. Pääosin kuitenkin asuinalue.	Hoitoalan työpaikkoja säilyy alueella päiväkodissa ja palvelukeskuksessa. Pääosin kuitenkin asuinalue.	Hoitoalan työpaikkoja säilyy alueella päiväkodissa ja palvelukeskuksessa. Pääosin kuitenkin asuinalue.
paikallinen aluetalous, alueen kilpailukyky ja houkuttelevuus		Käpylän alueen imago ja puistomainen historiallinen kerrostuma tekevät uudesta alueesta kiinnostavan asuinpaikan.	Käpylän alueen imago puistomainen historiallinen kerrostuma tekevät uudesta alueesta kiinnostavan asuinpaikan.	Käpylän alueen imago puistomainen historiallinen kerrostuma tekevät uudesta alueesta kiinnostavan asuinpaikan.	Puistomainen historiallinen kerrostuma ei poista vaikutelmaa "lisää Koskelaa"- mielikuvasta, josta seuraa houkuttelevuusongelma.
kaupalliset palvelut	Ympäristössä pieni liikekeskus: 1 päivittäistavara-kauppa ja pienliikkeitä, lisäksi kadunvarsiliiketilat (alla)	Tukee nykyisiä kaupallisia palveluita.	Voi tuottaa pienen päivittäistavara-kaupan verran uutta kysyntää.	Voi tuottaa pienen päivittäistavara-kaupan verran uutta kysyntää.	Voi tuottaa pienen päivittäistavara-kaupan verran uutta kysyntää.
kadunvarsiliiketilat	Alueella kukkakioski, ympäristössä kampaamoja, kukkakauppa, hammaslääkäri, tyhjiä liiketiloja Käpyläntiellä	Asukasmäärä voi tuottaa vähän lisää kadunvarsiliiketilaa	Tuottaa jonkin verran mahdollisuuksia uudelle kadunvarsiliiketilalle Koskelantien ja Käpyläntien varressa, ehkä myös Antti Korpin tien päätteessä.	Tuottaa mahdollisuuksia uudelle kadunvarsiliiketilalle Koskelantien ja Käpyläntien varressa, ehkä myös Antti Korpin tien päätteessä.	Tuottaa jonkin verran mahdollisuuksia uudelle kadunvarsiliiketilalle Kunnalliskodintien päätteessä.