

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Ruskeasuo (Tenholantie 10 ja 12) asemakaavan muutos (nro 12482)



Vuorovaikutusraportin sisältö

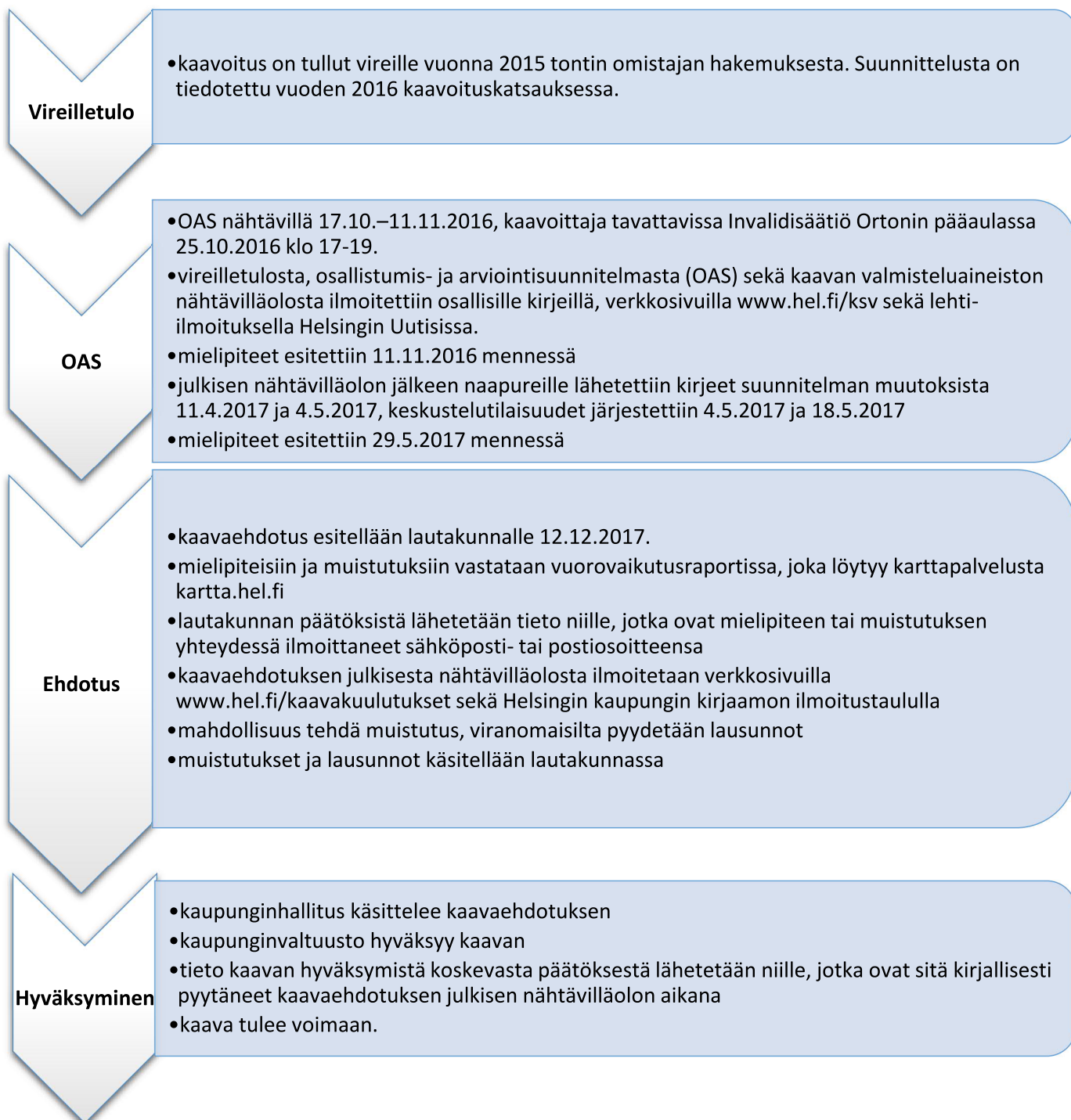
Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin.

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

LIITE

Asukastilaisuuden 25.10.2016 muistio
Asukastilaisuuden 4.5.2017 muistio
Asukastilaisuuden 18.5.2017 muistio
Kirje 4.9.2017

Kaavoituksen eteneminen



YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, kaavan valmisteluaineiston nähtävilläoloon 17.10.–11.11.2016 sekä keskustelutilaisuuksiin 4.5.2017 ja 18.5.2017 liittyvät kannanotot ja mielipiteet.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat sisääntulopihan järjestelyihin, rakennuspaikan arvokkaaseen ympäristöön ja arvokkaihin suojeltuihin/suojeltaviin rakennuksiin sekä tonttien arvon korotukseen.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) lausunnossa todetaan, etteivät alueen lisäasukkaiden matkustustarpeet edellytä erillisiä joukkoliikennejärjestelyitä, koska suunnittelualue sijaitsee tiheävuoroisesti liikennöivän bussilinjan 23 välittömässä läheisyydessä. HSL edellyttää, että linjan 23 sähköbussien latausportti on käytettävissä koko rakennusvaiheen aikana sekä lopputilanteessa. HSL esittää, että pihasuunnitelmassa esitettyä päätepysäkin paikkaa siirretään paikotusalueen pohjoisreunaan, joka mahdollistaa päätepysäkkitalat kahdelle bussille.

Kaupunginmuseon lausunnossa todetaan, että toimitilarakennuksen (ns. Proteesipaja vuodelta 1974) purkaminen ja uudisrakentaminen sen tilalle on mahdollista. Päärakennus on jo suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa, mutta kaupunginmuseo pitää myös nykyisen asuntolarakennuksen säilymistä tärkeänä alueen kulttuurihistoriallisia arvoja vaalivana ratkaisuna. Kannanotossa todetaan, että uudisrakentamisen ilme ja mitoitus tulee sopeuttaa rakennuspaikan arvokkaaseen ympäristöön, arvokkaiden suojeltuihin/suojeltaviin rakennuksiin sekä Keskuspuiston läheisyyteen. Etenkin lähimpänä Invalidisäätiön päärakennusta ja asuntolaa sijoitettavan uudisrakennusta tulee sopeuttaa olemassa olevien rakennusten korkeusasemiin. Lausunnossa todetaan, että päärakennuksen suojelumääräyksiä tulee päivittää ja asuntolan uusia suojelumääräyksiä ja -merkintöjä tulee määritellä. Kaupunginmuseo pitää myös pääsisääntuloaukion ja rakennuspaikan eteläisen kallioisen pihaluon säilymistä tärkeinä ja esittää ympäristöjen vaalimista ohjaavia määräyksiä asemakaavaan.

Kiinteistöviraston kannanotossa todetaan, että kaavamuutos korottaa tonttien arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tonttien omistajien kanssa.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helen Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- sosiaali- ja terveystieteiden virasto
- varhaiskasvatusvirasto

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Sisääntulopihan suunnitelmaa on kehitetty yhteistyössä HSL:n kanssa. Bussin ajoväyliä ja päätepysäkkien paikkoja on tarkistettu. Sähköbussin latausportin sijoituksesta on neuvoteltu ja todettu, että päätepysäkille ja latausportille katsotaan tilapäinen paikka rakennustyömaan ajaksi, jonka jälkeen ne voidaan palauttaa tontille.

Suunnitelmia on kehitetty yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Proteesipajan tilalle esitetään uudisrakentamista. Asuntolarakennus säilytetään ja muutetaan asuinkerrostaloksi. Päärakennuksen, asuntolan ja eteläisen piha-alueen suojelumääräyksiä on määritelty ja ajanmukaistettu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Viitesuunnitelmaa on kehitetty mm. siten, että uudisrakennusten ilmettä on sovitettu suojeltavien rakennusten arkkitehtuuriin. Uusien asuinkerrostalojen korkeus-asemia ja kerroslukuja ei ole muutettu OAS-vaiheen jälkeen. Päärakennus, säilyvä asuntolarakennus ja 6-kerroksinen uudisrakennus rajaavat alueen sisääntulopihaa. Korkeimmat 8-kerroksiset uudisrakennukset sijoitetaan taaemmaksi alueen koillisreunaan ja korkeat talot muodostavat päätteen Ruskeasuon pohjoiseen nousevalle rakennuskannalle.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat

- Ruskeasuon alueen sekä suunnittelualueen alkuperäisten rakennusten arvoihin.
 - Uusien asuinrakennusten korkeuteen ja massiivisuuteen.
 - Uudisrakentamisen vaikutuksiin alueen asukasmäärään ja palveluihin.
 - Julkiseen liikenteeseen ja bussipysäkin sijoitukseen.
 - Rakennusaikaisiin haittoihin.
-

Mielipiteet esitettiin keskustelutilaisuudessa 25.10.2016 sekä mielipidekirjeissä, joita saapui 2 kpl.

Nähtävilläolon jälkeen järjestettiin kaksi keskustelutilaisuutta, koska YS-tontin suunnitelmia muutettiin OAS:n nähtävilläolon jälkeen tavalla, joka vaikuttaa muutosalueen lähinaapureihin. Tehdyistä muutoksista tiedotettiin kirjeitse naapureille 11.4.2017 ja 4.5.2017 ja keskustelutilaisuudet pidettiin 4.5.2017 ja 18.5.2017. Mielipiteet muutetusta suunnitelmasta pyydettiin 29.5.2017 mennessä.

Mielipiteet YS-tontin muutetusta suunnitelmasta kohdistuivat

- Uudisrakentamisen vaikutuksiin liikenteeseen, alueen arvostukseen ja osakkeiden arvoihin sekä tulevan käyttötarkoituksen vaikutuksiin alueen rauhallisuuteen, turvallisuuteen ja viihtyisyyteen.
- Ruskeasuon alueen sekä muutosalueen eteläosan arvokkaaseen kalliomaisemaan ja puustoon.
- Eteläisen uudisrakennuksen massiivisuuteen ja sijoitukseen liian lähelle naapureita.
- Uudisrakennusten arkkitehtuuriin.
- Rakennusaikaisiin haittoihin ja rakentamisen aikatauluun.
- Puutteelliseen tiedottamiseen.

Mielipiteet esitettiin keskustelutilaisuuksissa 4.5.2017 ja 18.5.2017 sekä mielipidekirjeissä, joita saapui 6 kpl.

Mielipiteet ja niiden vastineet aihepiireittäin

Uudisrakentamisen vaikutus Ruskeasuon alueeseen, palveluihin ja liikenteeseen

Mielipiteissä todetaan, että uudet asuinrakennukset ja uudet asukkaat vaikuttavat positiivisesti alueeseen, vahvistavat kaupunginosan asukaspainotteista rakennetta ja tukevat palveluiden säilymistä.

Mielipiteissä toivotaan myös tiiviimpää ja korkeampaa rakentamista ja todetaan että esitetty uudisrakentaminen kohentaa alueen ilmettä ja tuo alueelle kaivattua elävöittämistä.

Uusien asuinrakennusten pohjakerroksiin toivotaan liiketiloja.

Bussin päätepysäkin säilyttämistä pidetään tärkeänä.

Mielipiteissä tuodaan esille huoli YS-korttelialueen laajennusosien vaikutuksista liikenteeseen, nykyisen alueen arvostukseen ja osakkeiden arvoihin sekä tulevan käyttötarkoituksen vaikutuksista alueen rauhallisuuteen, turvallisuuteen ja viihtyisyyteen.

Mielipiteissä todetaan, että eteläosan asuinrakentaminen, sen myötä lisääntyvä liikenne ja paikoitushallin lisäkäyttö vaikuttaisi kielteisesti alueen arvostukseen ja viihtyvyyteen. Rakentaminen tuhoaisi arvokasta kalliota.

Vastine

Muutosalueen tehokkuus on yleiskaavan tavoitteiden mukainen ja mahdollistaa n. 270 uuden asukkaan muuttamisen alueelle.

Uuden asuinrakennuksen pohjakerrokseen sijoitetaan liike- tai monitoimitila. YS-korttelin päärakennukseen on mahdollista sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia liiketiloja ja opetustiloja sekä aluetta palvelevia lähipalveluita kuten päiväkotia.

Bussin päätepysäkki säilyy Invalidisäätiön tontilla. Pihasuunnitelmassa esitetään pihan ajoväylien, pysäkkien ja istutusten selkeyttämistä.

Invalidisäätiöllä ei tällä hetkellä ole ajankohtaisia uudisrakennushankkeita päärakennuksen tontille, jonka takia uudisrakennusten tarkkaa käyttötarkoitusta ei voida esittää. Asemakaavaehdotuksen rakennusalat ovat varauksia, jotka mahdollistavat Invalidisäätiön alueen kehittämistä monipuoliseksi terveys- ja hyvinvointipalvelukeskukseksi tulevaisuudessa. Muutosalueen eteläosaan ei ole mahdollista rakentaa asuinrakennuksia, koska YS-kortteli on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

Invalidisäätiön liikenne hoidetaan jatkossakin nykyisten ajoliittymien kautta. Eteläosan uudisrakennuksen ajoyhteydet ja pelastustiet järjestetään päärakennuksen itäpuolisen ajotien kautta. Naapureiden suuntaan ei tule uusia ajoreittejä.

Uudisrakentamisen vaikutus kaupunkikuvaan, alkuperäiseen rakennuskantaan ja maisemaan

Mielipiteet AK-korttelialueesta:

Mielipiteissä tuodaan esille, että Invalidisäätiön päärakennusta pidetään Ruskeasuon kaupunginosan tärkeimpänä historiallisena ja kaupunkirakenteellisena dominanttina ja että päärakennus on uusien asuinrakennusten rakentamisen myötä jäämässä alisteiseen asemaan. Mielipiteissä esitetään, että kaikki kolme tai ehdottomasti ainakin sairaalaa lähinnä olevaa kaksi uutta asuinkerrostaloa toteutetaan kuuden kerroksen korkuisena.

Päärakennuksen ja asuntolarakennuksen säilyttämistä ja suojelemista pidetään hyvänä asiana.

Vastine

Uudisrakennukset noudattavat Invalidisäätiön alkuperäisten rakennusten koordinaatistoa ja mittakaavaa. Päärakennus, asuntolarakennus ja 6-kerroksinen uudisrakennus rajaavat sisääntulopihaa. Korkeimmat 8-kerroksiset uudisrakennukset sijoitetaan taaemmaksi alueen koillisreunaan ja korkeat talot muodostavat päätteen Ruskeasuon pohjoiseen nousevalle rakennuskannalle.

Mielipiteet YS-korttelialueesta:

Mielipiteissä tuodaan esille, että Ruskeasuo on tunnettu puistomaisena kaupunginosana. Ruskeasuon miljöö on keskeinen osa alueen historiaa ja nykyistä identiteettiä. Muutosalueen eteläosan kallioalue, luonto ja veistospiha ovat alueen asukkaille tärkeä ulkoilu- ja ajanviettoalue ja muodostavat lähinaapureille tärkeän näkymän. Massiivinen uudisrakentaminen aikaisemmin rakentamattomalle paikalle tuhoaa luonnonkalliot. Rakentaminen eteläosan kalliolle on ristiriidassa alueen kulttuurihistoriallisten, rakennustaiteellisten ja maisemallisten arvojen kanssa ja edellyttää tämän takia suunnitelmien huolellista arvioimista.

Mielipiteissä todetaan, että kallioalue on luonnonrikasta ketoaluetta, jonka haurasta kasviekologiapohjaa tulee selvittää.

Eteläosan hoitamattomista pujopelloista huomautetaan.

Eteläosan uudisrakennusta pidetään liian pitkänä ja liian korkeana. Uudisrakennus sijoittuu liian lähelle naapureita. Mielipiteissä tuodaan esille viitesuunnitelman virheellistä mitoitus- ja suhdetta lähinaapureihin. Mielipiteissä katsotaan myös, ettei uudisrakennus tuo lisäarvoa alueen asukkaille ja vaikuttaa kielteisesti naapurikiinteistöjen arvoon.

Mielipiteissä todetaan, että viitesuunnitelmassa esitetty uudisrakentaminen poikkeaa oleellisesti sekä Ruskeasuon asuntorakentamisesta että Invalidisäätiön rakennusten rakentamistyylistä ja tavasta. Etenkin eteläosan uudisrakennus irtautuu täysin Ruskeasuon yhtenäisestä ilmeestä ja sen muotoa ja materiaalia pidetään alueelle vieraina. Mielipiteissä ilmaistaan vakava huoli suunnitelman seurauksena tapahtuvasta asuinympäristön laadun heikentämisestä.

Vastine

Suurin osa päärakennuksen eteläpuolella olevasta kalliopihasta suojellaan määräyksellä s-1: Alueen osa, jonka kalliot, kalliokasvillisuus sekä arvokkaat isokokoiset männyt tulee säilyttää. Kallioalueiden kasvillisuutta ja puustoa tulee hoitaa ja tarvittaessa uusia niin, että niiden maisemakuvallinen arvo säilyy.

Invalidisäätiön veistospiha on nykyisin asukkaille avointa aluetta. Omistaja vastaa pihasta ja sen hoidosta.

YS-rakennusoikeutta ei nosteta. Eteläosan uudelle rakennusalalle siirretään osa asemakaavan muutosehdotuksessa AK-rakennusoikeudeksi muuttuvan asuntolan rakennusoikeutta.

Eteläosan uudisrakennuksen viitesuunnitelmaa on muutettu kevään keskustelutilaisuuden jälkeen

- rakennusta on pienennetty siten, että rakennusoikeutta on vähennetty 550 m²:llä (4 150 k-m² → 3 600 k-m²)
- rakennuksen länsipäätä on lyhennetty n. 15 metrillä, jolloin etäisyys Kiskontie lähimpänä sijaitsevaan asuinrakennukseen (Kiskontie 19) on n. 30 metriä
- rakennuksen räystäskorkoa on madallettu 0.5 metrillä
- vaihtoehtoisia julkisivumateriaaleja on tutkittu. Asemakaavaehdotuksessa uudisrakennuksen julkisivumateriaaliksi esitetään puu ja lasi. Myös vaalea väritys mahdollistetaan.

Rakennuksen tarkempi muoto ja ilme suunnitellaan rakennuslupavaiheessa. Naapureita kuullaan myös rakennuslupavaiheessa.

Rakentamisen aikataulu ja rakennusaikaiset haitat

Mielipiteissä todetaan, että muutosalueen eteläosan rakennustyöt ja räjäytys aiheuttaisivat mittavia materiaalivahinkoja lähitaloille, jotka ovat haurasta sodanjälkeistä ulkoseinäateriaalia.

Räjäytys- ja paalutustyöt, joita suoritetaan myös aamuaikaan aiheuttavat mittaavaa haittaa lähiympäristölle ja sairaalan potilaille.

Vastine

Kaikissa hankkeissa vaaditaan tarkka työmaasuunnitelma rakennuslupavaiheessa. Työmaasuunnitelmassa on esitettävä mm. miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

Tiedottaminen

Tiedottaminen tontin eteläosan muutoksista pidetään puutteellisena. Mielipiteissä pidetään eteläosan piha-alueen uudisrakentamista pohjoisosan asuinrakentamista suurempana asiana, jonka takia katsotaan, että eteläosan muutoksista olisi pitänyt tiedottaa Ruskeasuon asukkaita laajemmin.

Mielipiteissä kuvaillaan tiedottamisen puutteita ja sekavuutta, jotka härittivät asukkaissa hämmennystä ja lisäsi huolta alueen tulevaisuudesta. Tiedottaminen YS-tontin uudisrakennusten käyttötarkoituksesta ja aikataulusta pidetään epämääräisenä, ylimielisenä ja puutteellisenä.

Vastine

Invalidisäätiöllä ei tällä hetkellä ole ajankohtaisia hankkeita YS-tontilla. Asemakaavaehdotuksen rakennusalat ovat varauksia, jotka mahdollistavat alueen kehittämisen monipuoliseksi terveys- ja hyvinvointipalvelukeskukseksi tulevaisuudessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman jälkeen pyydettiin hakijalta tarkempi selvitys YS-korttelin rakennusoikeuden sijoittamisesta asemakaavan rakennusaloille. Selvityksessä esitettiin yksi uusi rakennuspaikka muutosalueen eteläosaan, joka poikkeaa voimassa olevan asemakaavan rakennusaloista. Tämän jälkeen lähetettiin 11.4.2017 päiväty kirje naapureille, jossa kerrottiin muuttuneista suunnitelmista ja ilmoitettiin keskustelutilaisuuden ajankohdaksi 4.5.2017. Muutama asukas otti yhteyttä heti saatuaan tiedon muutoksesta, jolloin ilmeni että kirje tietoteknisen virheen takia oli lähtenyt puutteellisenä ilman tietoa keskustelutilaisuuden ajankohdasta. Puutteellinen kirje aiheutti ymmärrettävästi hämmennystä ja huolta alueella. Asia korjattiin mahdollisimman pian uudella 4.5.2017 päivätyllä kirjeellä, naapurikiinteistöihin jaetulla tiedotteella ja järjestämällä uusi keskustelutilaisuus 18.5.2017.

Keskustelutilaisuudessa 18.5.2017 sovittiin, että viitesuunnitelman muutoksista tiedotetaan asukkaita ennen kuin asemakaavan muotosehdotus viedään kaupunkiympäristölautakuntaan. Kirje osoitteensa ilmoittaneille asukkaille lähetettiin 4.9.2017.

Yhteenveto asukastilaisuuksista 25.10.2016, 4.5.2017 ja 18.5.2017

Keskustelutilaisuus 25.10.2017 pidettiin Invalidisäätiön päärakennuksen aulassa. Paikalla oli seitsemän asukasta ja kaavoittaja. Uutta asuinrakentamista pidettiin hyvänä hankkeena. Uudet esteettömät asunnot ja hankkeen aikataulu kiinnostivat. Päärakennuksen, asuntolarakennuksen ja bussin päätepysäkin säilymistä pidettiin hyvänä asiana. Rakennusten pohjakerroksiin toivottiin liiketiloja, koska alueella on vähän palveluita. Keskuspuiston laidalle esitettyjä rakennuksia pidettiin liian korkeina. Tuotiin esille, että Keskuspuisto on kapea Ruskeasuon kohdalla jo nykyisellään ja esitettiin huoli siitä, että Pasilan tulevan, ylikorkea rakentaminen ja Tenholantien hankkeen korkeat rakennukset vaikuttavat kielteisesti Keskuspuiston tunnelmaan.

Ensimmäinen keskustelutilaisuus koskien YS-korttelialueen muutoksia pidettiin Invalidisäätiön päärakennuksen aulassa 4.5.2017. Paikalla oli

kahdeksan asukasta ja kaavoittaja. Eteläosan viitesuunnitelman mukaista uutta rakennusta pidettiin liian korkeana. Sijoitusta liian lähelle naapureita vastustettiin. Kalliomaisemaa ja puustoa arvostetaan ja pidetään tärkeänä virkistysalueena. Uudisrakentamisen käyttötarkoituksesta vaadittiin tarkempaa tietoa. Lopuksi todettiin, että matalan rakennuksen sijoittaminen päärakennuksen tontille on mahdollista edelliset seikat huomioiden. Tiedottamista pidettiin erittäin puutteellisena, hankkeen vaikutus huomioon ottaen. Tilaisuudessa sovittiin, että keskustelua jatketaan seuraavassa tilaisuudessa 18.5.2017. Isännöitsijöille ja osalle asukkaita oli jo puhelimitse ilmoitettu uudesta tilaisuudesta ja uusi kirje oli lähetetty 4.5.2017.

Toinen keskustelutilaisuus koskien YS-korttelialueen muutoksia pidettiin Invalidisäätiön 2. kerroksen kabinetissa 18.5.2017. Paikalla oli n. 30 asukasta, Invalidisäätiön edustaja ja kaavoittaja. Tilaisuudessa esitettiin 4.5.2017 esillä ollutta kritiikkiä eteläosan uudisrakennuksen sijoituksesta ja koosta. Tämän lisäksi kritisoitiin uudisrakennuksen modernia ilmettä, jota pidettiin vieraana ja liian poikkeavana Ruskeasuon yhtenäisellä alueella. Asukkaat olisivat toivoneet vaihtoehtoisia suunnitelmia keskustelun pohjaksi. Laajennusosien tuleva käyttö, toteutusaikataulu sekä rakennusaikaiset haitat herättivät paljon keskustelua ja huolta. Invalidisäätiön piha-alueen ja luonnon merkityksestä keskusteltiin. Puutteellista ja liian suppeaa tiedottamista kritisoitiin. Tilaisuudessa sovittiin, että asukkaita informoidaan viitesuunnitelman muutoksista ennen, kun kaavamuutos viedään kaupunkiympäristölautakuntaan. Osoitteensa ilmoittaneille asukkaille lähetettiin kirje muutoksista 4.9.2017.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 12.1.–12.2.2018

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan, että sen asettamat suojelutavoitteet Invalidisäätiön alkuperäiseen kokonaisuuteen kuuluvien rakennusten osalta on riittävästi otettu huomioon. Lausunnossa todetaan, että kaava mahdollistaa päärakennuksen alkuperäisen kokonaisuuden ja hahmon säilymistä alueen tunnistettavana ja maisemassa keskeisenä dominanttina siitä huolimatta, että AK-korttelin uusien asuinrakennusten ja päärakennuksen laajennusosien toteuttaminen täysmittaisina väistämättä tulee muuttamaan kokonaisuuden ilmettä tiiviimmäksi ja rakennetummaksi. Helen Sähköverkko Oy huomauttaa purettavaksi osoitetussa liikerakennuksessa sijaitsevasta jakelumuuntamosta, joka muutosalueen ohella palvelee myös kouluraken-

nusta osoitteessa Tenholantie 15. Lausunnossa esitetään, että korvaavan muuntamon paikka ja johtoalue tulee esittää asemakaavakartassa. Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Pelastuslaitos, Liikennelaitos (HKL).

Vastineet lausuntoihin

Kaupunginmuseon lausunto on puoltava, eikä aiheuta muutoksia asemakaavan muutosehdotukseen. Helen Sähköverkko Oy:n ja hakijan edustajien kanssa on pidetty neuvottelu, jossa on sovittu väliaikaisen muuntamon sijoituksesta rakennustyömaan ajaksi sekä lopullisen jakelumuntamon rakentamisesta AK-korttelin pohjoisimman asuinkerrostalon maantasokerrokseen tai kellariin. Muuntamotila tulee rakentaa Helen Sähköverkko Oy:n ohjeen mukaan. Johtoaluetta ei tarvitse merkitä asemakaavakarttaan, koska muuntamo sijaitsee Tenholantien välittömässä läheisyydessä. Helen Sähköverkko Oy ja Invalidisäätiö sopivat keskenään muuntamon siirtojen aikataulusta ja rakennuskustannuksista. Muuntamon muutoksista ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

ASUKASINFO / KAAVOITTAJAN PÄIVYSTYS 25.10.2016

Paikka: Invalidisäätiön päärakennuksen aula

Paikalla: seitsemän alueen asukasta, kaavoittaja

Kommentit:

- vaikuttaa hyvältä hankkeelta
- Ruskeasuon pientaloasukkaat ovat kiinnostuneita esteettömästä kerrostaloasumisesta ja hankkeen aikataulusta
- huoli rakennusaikaisista haitoista (Hakamäentien ja tunnelin louhimistyöt ovat aiheuttaneet paljon häiriöitä alueella)
- uusien rakennusten pohjakerrokseen toivotaan liiketiloja, alueella hyvin vähän palveluita
- 8-kerroksisia rakennuksia keskuspuiston laidalla pidetään liian korkeina. Räystäskorkeus ei saisi ylittää olemassa olevien rakennusten räystäskorkoja. Rakennusrintama Keskuspuiston suuntaan tulisi olla tasakorkea
- Keskuspuiston varrelle ei haluta korkeata rakentamista. Pasila "ylikorkea" rakentaminen + uudet 8-kerroksiset rakennukset vaikuttavat Keskuspuiston tunnelmaan, joka on jo nykyisellään kapea Ruskeasuon kohdalla
- Linja-auton pääte pysäkin säilyttäminen hyvä asia
- Sairaalan ja asuntolan säilyttäminen/suojelua hyvä asia

INVALIDISÄÄTIÖ ORTON Keskustelutilaisuus 4.5.2017

Ensimmäisen kirjeen mukaan keskustelutilaisuuden piti olla 4.5.2017. Tieto keskustelutilaisuudesta oli tietoteknisistä syistä jäänyt pois kirjeen lähetetystä versiosta, jonka takia lähetettiin uusi korvaava kirje. Uudessa kirjeessä ilmoitettiin keskustelutilaisuuden uusi päivämääräksi 18.5.2017 ja uusi pidennetty aika lähettää mielipiteitä (---> 29.5.2017). Kaavoittaja meni varmuuden vuoksi paikalle myös 4.5.2017, koska muutetusta suunnitelmasta ja suunnitellusta tilaisuudesta keskusteltiin muutaman asukkaan kanssa puhelimesta ja tieto 4.5.2017 tilaisuudesta oli sitä kautta tullut joidenkin asukkaiden tietoon. Kahdeksan asukasta oli paikalla 4.5.2017

Kommentteja

- Tiedottaminen on ollut puutteellista. Sairaalan muutokset koskevat kaikkia Ruskeasuon asukkaita
- Uudisrakennuksen käyttötarkoituksesta ja aikataulusta toivotaan tarkempaa tietoa
- Tontin eteläosaan esitetty uudisrakennus on liian korkea ja liian lähellä naapureita
- Kallioiden ja puuston säilyttäminen on tärkeää
- Matalan paviljongin sijoittaminen päärakennuksen tontille on mahdollista, mutta ed. mainitut asiat pitää huomioida

Ruskeasuoseura kyseli myös onko OAS-vaiheen mielipiteitä huomioitu. Seuran mielestä kolmen uuden asuinrakennuksen kerrosluku on ylimitoitettu.

Sovittiin, että keskustelua jatketaan 18.5.2017.

INVALIDISÄÄTIÖ ORTON
Keskustelutilaisuus 18.5.2017

18.5.2017 pidetyn keskustelutilaisuuden osallistujat

- n. 30 alueen asukasta
- Invalidisäätiön edustaja
- Asemakaavoituksen edustajat

Kommentteja

- Kiskontien kalliit ovat arvokkaat
- Suunnitelmista ja tulevasta käyttötarkoituksesta pitää olla tarkempaa tietoa ennen kun muutoksiin voidaan ottaa kantaa
- Rakennuksen mittakaava, moderni muotokieli ja materiaalit ovat vieraita Ruskeasuon alueelle
- Rakennus on liian pitkä
- Asukkaille pitäisi esittää vaihtoehtoisia suunnitelmia. Nyt vaikuttaa siltä, ettei vaihtoehtoja ole tutkittu
- Tulevasta toiminnasta ja toteutusaikataulusta pitää saada tietoa
- Huoli rakennusaikaisista haitoista
- Uudisrakennus on mahdollinen, mutta sijaintia ja kokoa pitää muuttaa

Ruskeasuon asukkaiden mielestä tiedottaminen on ollut puutteellista. Asukkaat toivovat tietoa uusista suunnitelmista ennen kun asemakaavaehdotus viedään lautakuntaan. Sovittiin, että asukkaille, jolta saatiin yhteystietoja, toimitetaan lisätietoa sähköpostitse ja/tai kirjeitse. Yhteystietoluettelo on tämän muistion liitteenä.



4.9.2017

Arvoisa vastaanottaja

Tenholantie 10 ja 12 asemakaavan muutos

HEL 2015-007624 T 10 03 03

Hankenumero 0740_42

Viitesuunnitelman kehittäminen

Invalidisäätiön kaavamutoksesta järjestettiin keskustelutilaisuus 18.5.2017, jossa esiteltiin uusia viitesuunnitelmia päärakennuksen tontin käyttämättömän rakennusoikeuden sijoittamisesta. Keskustelutilaisuudessa sovittiin, että viitesuunnitelmia kehitetään ja että osoitteensa ilmoittaneita asukkaita informoidaan muutoksista.

Tilaisuus pidettiin Invalidisäätiön päärakennuksen 2. kerroksen kabinettissa. Paikalla oli n. 30 asukasta. Tontin rajanaapureille ja Ruskeasuoseuralle oli lähetetty 4.5.2017 päivätty kirje ja kutsu keskustelutilaisuuteen.

Päärakennuksen tontin nykyistä rakennusoikeutta ei nosteta. Tontilla sijaitsevaa, vuonna 1943 rakennettua asuntolaa ei ole suojeltu nykyisessä asemakaavassa. Asuntola esitetään suojeltavaksi asemakaavan muutosehdotuksessa ja sen paikalla ollutta uudisrakennusoikeutta esitetään siirrettäväksi tontin eteläosan uudelle rakennusalalle. Muu käyttämätön rakennusoikeus sijoitetaan nykyisen asemakaavan mukaisille paikoille, joka mahdollistaa päärakennukseen kiinteästi liittyviä laajennuksia.

Invalidisäätiöllä ei tällä hetkellä ole ajankohtaisia hankkeita päärakennuksen tontille. Asemakaavaehdotuksen rakennusalat ovat varauksia, jotka mahdollistavat Invalidisäätiön alueen kehittämistä monipuoliseksi terveys- ja hyvinvointipalveluistoksi tulevaisuudessa.

Alueen asukkaat esittivät useita mielipiteitä uudesta viitesuunnitelmasta keskustelutilaisuudessa 18.5.2017. Mielipiteet liittyivät mm. kalliopuiston arvoihin, uudisrakennuksen käyttötarkoitukseen, uudisrakennuksen



4.9.2017

sijaintiin, kokoon, materiaaliin ja moderniin muotokieleen, rakennusai-
kasiin haittoihin sekä puutteelliseen tiedottamiseen.

Viitesuunnitelmaa on kehitetty kesän aikana

- Rakennusta on pienennetty siten, että rakennusoikeutta on vähen-
netty 550 m²:llä (4 150 k-m² → 3 600 k-m²)
- Rakennuksen länsipäätä on lyhennetty n. 15 metrillä, jolloin etäi-
syys Kiskontie lähimpänä sijaitsevaan asuinrakennukseen (Kiskon-
tie 9) on n. 30 metriä
- Rakennuksen räystäskorkoa on madallettu 0.5 metrillä
- Vaihtoehtoisia julkisivumateriaaleja on tutkittu. Asemakaavaehdo-
tuksessa uudisrakennuksen julkisivumateriaaliksi tullaan esittämään
puu ja lasi. Myös vaalea väritys mahdollistetaan.
- Ajoyhteydet ja pelastustiet järjestetään päärakennuksen itäpuolisen
ajotien kautta uudisrakennuksen pohjoispuolelle. Naapureiden
suuntaan ei tule uusia ajoreittejä.
- Asemakaavan muutosehdotus viedään kaupunkiympäristölautakun-
taan 17.10.2017. Tämän jälkeen muutosehdotus asetetaan nähtä-
ville, jolloin on mahdollista esittää muistutuksia ehdotuksesta.

Jakelu

Keskustelutilaisuudessa osoitteensa ilmoittaneet asukkaat ja Ruskea-
suo-seura ry

Lisätiedot

Marina Fogdell, arkkitehti, puhelin: 310 64271
marina.fogdell(a)hel.fi

ASEMAKAAVOITUS

Tuomas Eskola
yksikön päällikkö

Liitteet

- 1 [Asemapiirustus 10.4.2017](#)
- 2 [Asemapiirustus 22.8.2017](#)