



10.10.2018

Asia/12

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 01.10.2018 § 619

HEL 2016-006422 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 16. kaupunginosan (Ruskeasuo) korttelin 16700 tontin 5 asemakaavan muutoksen 23.1.2018 päivätyn ja 16.5.2018 muetetun piirustuksen numero 12483 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Lindén, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus
Asemakaavoitus 16.5.2018

HEL 2016-006422 T 10 03 03

Hankenumero 0740_47

Asemakaavoituspalvelu on tarkistanut 23.1.2018 päivättyä 16. kaupunginosan (Ruskeasuo) korttelin 16700 tontin 5 asemakaavan muutosehdotusta nro 12483. Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti liitteestä ja kaavaselostuksesta.

Asemakaavoituspalvelun mielestä julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö



Asemakaavan muutos koskee asuinrakennusten tonttia (A) Ruskeasuon kaupunginosassa osoitteessa Mannerheimintie 162. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden tehokkaamman asuinkerrostalon ja paikoitushallin rakentamisen nykyisen vuonna 1952 valmistuneen asuntolarakennuksen tilalle. Nykyinen rakennus on tarkoitus purkaa.

Uuden asuinrakennuksen kerrosala on 3 600 k-m². Lisäystä nykyiseen kerrosalaan on 1250 k-m². Tonttitehokkuus on $e = 2,18$. Asuinrakennuksen pohjakerrokseen tulee rakentaa vähintään 40 m²:n liike- tai työtila. Uudisrakennuksen asukasmäärä on n. 90 asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen ei vaikuta merkittävästi kaupunkikuvaan, luontoon tai liikenteeseen. Kaavamuutos ei edellytä uusia investointeja teknisen huollon verkostoihin, katuihin tai viheralueisiin. Uudet asukkaat sijoittuvat valmiiksi rakennettujen hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden ääreen. Mannerheimintien ympäristöhäiriöt on otettu huomioon kaavamääräyksissä.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on hallinnon ja julkisten palvelujen aluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta, mutta käyttötarkoitus on 24.5.2002 voimaan tulleen asemakaavan mukainen.

Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet, jossa tontti sijoittuu kantakaupungin C2-alueelle. Aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla. Kaupunkibulevardeihin rajautuvilla alueilla korttelitehokkuus tulee olla pääsääntöisesti yli 1,8.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Muutosalue sijoittuu vilkkaasti liikennöidyn Mannerheimintien varteen, Meilahden ja Vanhan Ruskeasuon perinteisen 1940- ja 1950-luvun rakentamisen, Pikku Huopalahden uudemman rakennuskannan sekä Tilkan sotilassairaalan arvoympäristön nivelkohtaan. Tontilla sijaitseva asuntolarakennus vuodelta 1952 (2324 k-m²) esitetään purettavaksi.



Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2002, jonka mukaan tontin käyttötarkoitus on asuinrakennusten korttelialue (A).

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kiinteistö Oy Helsingin Mannerheimintie 162:n hakemuksen johdosta. Hakija on laatinut viitesuunnitelman ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavamuutos ei edellytä uusia investointeja teknisen huollon verkostoihin, katuihin tai viheralueisiin.

Tontin itäreunalla olevan tukimuurin uusimisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia noin 50 000 euroa, alv 0.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille kertyy tuloja yksityisessä omistuksessa olevan tontin osalta maankäyttökorvauksina. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 2.2.–5.3.2018

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 23.1.2018 ja lautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin kaupunginmuseon lausunto sen ollessa julkisesti nähtävillä. Kaupunginmuseo pitää kaavaehdotusvaiheessa mädallettua asuinrakennusta parannuksena ja ympäristöä paremmin huomioon ottavana ratkaisuna verrattuna aikaisemman vaiheen suunnitelmiin. Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa uuteen piharakennukseen. Kaupunginmuseo katsoo, että puuston säilyttämiseen sekä tontin ja katutilan vehreän ilmeen säilyttämiseen tähtäävät määräykset ovat hyvät ja riittävät. Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa Mannerheimintie 162:n asemakaavan muutosehdotuksesta.

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Sähköverkko Oy ja pelastuslaitos.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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



10.10.2018

Asia/12

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen jatkosuunnittelun johdosta muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

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

Lisätiedot

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

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 16.2.2018

HEL 2016-006422 T 10 03 03

Asemakaavoitus Helsingin kaupunkiympäristön toimialalta on pyytänyt kaupunginmuseon kannanottoa Ruskeasuolla osoitteessa Mannerheimintie 162 sijaitsevaa eli korttelin 16700 tonttia 5 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta. Kaupunginmuseo on tutustunut 23.1.2018 päivättyyn asemakaavaehdotukseen ja -selostukseen sekä muuhun liitemateriaaliin. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Asemakaavamuutoksen kohteena on Ruskeasuolla, Mannerheimintie 162:ssa sijaitseva tontti. Kaavamuutoksen tavoitteeksi on asetettu uuden asuinkerrostalon ja paikoitushallin rakentaminen tontilla nykyisin sijaitsevan, alun perin Tilkan sotilassairaalan sairaanhoitajien asuntolaksi rakennetun kerrostalon tilalle. Asuntolarakennuksen suunnitteli puolustusministeriön rakennusosaston arkkitehti Heidi Vähäkallio-Hirvelä ja se



valmistui vuonna 1952. Asemakaavan valmistelutyön yhteydessä keväällä 2016 kaupunginmuseo totesi, että Tilkan sairaanhoitajattarien asuintaloon sisältyy historiallisia, arkkitehtonisia ja kaupunkikuvallisia arvoja osana Ruskeasuon samanaikaista rakennuskantaa. Kaupunginmuseo ei edellyttänyt rakennuksen suojelemista tai säilyttämistä, koska korjaaminen tulisi olemaan uudisrakentamiseen verrattavaa johtuen rakennuspaikan melun, liikenteen ja ilmanlaadun sekä itse rakennuksen, kuten keskikäytävään perustuneesta pohjakaavarakennuksesta tuomista reunaehdoista. Kaupunginmuseo edellytti kuitenkin, että asuntolarakennukseen liittyvä piirustus- ja valokuva-aineisto tulee koota yhteen ja täydentää kaupunkikuvallisella tarkastelulla sekä kuvauksella rakennuksen arvoista ja säilyneisyydestä. Asuntolarakennuksesta on laadittu edellä mainitun kaltainen suppea rakennushistorianselvitys.

Esillä olevassa asemakaavaehdotuksessa suunnittelualue on määritelty asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Asemakaavaluonnokseen verrattuna tontin rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on pysynyt samana. Rakennusten, rakennuksen tai sen osan ehdottomasti käytettävä kerrosluku oli asemakaavaluonnoksessa rakennuksen eteläosalla kahdeksan ja pohjoisosalla yhdeksän. Nyt ehdotuksessa kerrosluku on kahdeksan, eikä sitä ole osoitettu ehdottomasti käytettäväksi. Samoin vesikaton ylin korkeusasema on nyt matalampi ja katon viistous pienempi kuin asemakaavaluonnoksessa. Kaupunginmuseo pitää tätä parannuksena ja ympäristön paremmin huomioon ottavana ratkaisuna. Kaavaselostuksen mukaan uudisrakennuksen ylin korko ei näin nouse Sanitäärinkadun rakennusrivistöä korkeammaksi, jolloin kyseisen kadun päätteenä sijaitseva, valtakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (Puolustusvoimien 1930-luvun arkkitehtuuri Helsingissä, RKY 2009) kuuluva Tilkan sotilassairaala jää alueen korkeimmaksi rakennukseksi ja säilyttää maamerkin asemansa. Muilta uudisrakennuksen ulkoasuun liittyviltä määräyksiltään esillä oleva asemakaavaehdotus on pitkälti asemakaavaluonnoksen mukainen.

Kuten kaupunginmuseo on aiemmin todennut, tontilla sijaitsevaan asuntolarakennukseen sisältyy historiallisia ja arkkitehtonisia arvoja sekä kaupunkikuvallisia arvoja osana Ruskeasuon samanaikaista rakennuskantaa. Tontille ja rakentamisaikakaudelle ominaista vehreää kaupunkikuvaa on asemakaavan muutosehdotuksessa pyritty ottamaan huomioon määrittelemällä tontin länsireunalle selkeä istutusvyöhyke. Luonnoksesta poiketen tontin länsiosaan on merkitty myös rakennusala enintään 60 k-m² laajuiselle viherkattoiselle talousrakennukselle, mihin kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa. Säilytettäväksi määriteltyjä puita on luonnokseen verrattuna vähemmän. Tontin Mannerheimintien puoleinen osa ja pääosin myös rakennuksen päätyihin jäävät alueet on kuitenkin edelleen merkitty istutettavaksi alueen osaksi, jolla isoskokoiset puut tulee säilyttää ja tarvittaessa korvata uusilla puilla. Lisäksi



määrätään, että rakennusalojen ulkopuolella sijaitsevia arvokkaita puita ei saa vahingoittaa työmaan aikana. Kaupunginmuseo katsoo, että asemakaavan tavoite puuston säilyttämisestä tontin Mannerheimintien puoleisella välittyy hyvin kaavamääräyksistä. Tontin ja katutilan vehreän ilmeen säilyttämiseen tähtäävät määräykset ovat hyvät ja riittävät.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa Mannerheimintie 162:n asemakaavan muutosehdotukseen.

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: +358931036501
anne.salminen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 06.02.2018 § 25

HEL 2016-006422 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Pikku Huopalahti, Mannerheimintie 162, asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12483:

Pelastustoimella ei ole huomautettavaa esitettyyn asemakaavan muutosehdotuksesta.

Esittelijä

pelastuskomentajan sijainen
Kari Virtanen

Lisätiedot

Esko Rantanen, johtava palotarkastaja, puhelin: 310 31232
esko.rantanen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 23.01.2018 § 6

HEL 2016-006422 T 10 03 03

Hankenumero 0740_47

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 23.1.2018 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12483 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 16. kaupunginosan (Ruskeasuo) korttelin 16700 tonttia 5
-



- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Kiinteistö Oy Helsingin Mannerheimintie 162: 5 000 euroa.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12483 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Marina Fogdell, arkkitehti, puhelin: 310 64271

[marina.fogdell\(a\)hel.fi](mailto:marina.fogdell(a)hel.fi)

Inga Valjakka, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37087

[inga.valjakka\(a\)hel.fi](mailto:inga.valjakka(a)hel.fi)

Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37347

[karri.kyllastinen\(a\)hel.fi](mailto:karri.kyllastinen(a)hel.fi)

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 19.09.2017 § 26

HEL 2016-006422 T 10 03 03

Hankennumero 0740_47

Päätös



Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12483 pohjakartan kaupunginosassa 16 Ruskeasuo. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12483
Kaupunginosa: 16 Ruskeasuo
Kartoituksen työnumero: 25/2017
Pohjakartta valmistunut: 4.7.2017
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi

Rakennusvirasto 27.4.2017

HEL 2016-006422 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1290-00/17 sekä asemakaavaluonnoksesta Kiinteistö Oy Helsingin Mannerheimintie 162:sta, asemakaavan muutoshakemuksesta Ruskeasuon tontille 700/5. Määräaika on 5.5.2017 mennessä.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan uuden asuinkerrostalon ja paikoitushallin rakentaminen vanhan asuntolan paikalle.



Katualueen puolella lähellä tontin rajaa sijaitsee nykyisin rakennusviraston vastuulla oleva tukimuuri ja sen päällä kaide. Asemakaavan valmistelun yhteydessä on noussut esiin tarve uusista kaide muun muassa kaupunkikuvallisista syistä. Kaiteen ja mahdollisesti myös tukimuurin uusimisen kustannuksia ei ole vielä arvioitu.

Rakennusvirastolla ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Rakennusviraston yhteyshenkilöinä kaavahankkeessa ovat lisätiedonantajat.

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi

Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
olli.haanpera(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 25.04.2017 § 155

HEL 2016-006422 T 10 03 03

Lausunto

Esittelijä peruutti ehdotuksensa ennen keskustelun alkamista, ja asia poistettiin esityslistalta.

Esittelijä

va. kaupunginarkkitehti
Sonja Liljeblad

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi

Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
olli.haanpera(a)hel.fi

Pelastuslaitos Pelastustoimen osasto Pelastusjohtaja 18.04.2017 § 37

HEL 2016-006422 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslaitos antaa seuraavan lausunnon koskien asemakaavan muutosehdotusta osoitteessa Mannerheimintie 162:

Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa esitettyyn asemakaavan muutosehdotukseen.



Toteutettavan hankkeen palotekniset ratkaisut varmistetaan kohteen rakennusluvavaiheessa.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto valmistelee asemakaavan muutosta Kruunuasunnot Oy:n hakemuksen johdosta. Kruunuasunnot Oy:n hakemus koskee tonttia osoitteessa Mannerheimintie 162 (091-016-0700-0005).

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt pelastuslaitoksen lausuntoa koskien edellä mainittua asemakaavanmuutosta.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan uuden asuinkerrostalon ja paikoitushallin rakentaminen vanhan asuntolan paikalle. Uudisrakennuksessa on kahdeksan asuinkerrosta, kellari ja yhdeksäs kerros, johon sijoitetaan asukkaiden yhteistiloja. Tontin koko on 1655 m². Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on 2350 m². Uudessa asemakaavassa rakennusoikeus on nostettu 3600 m², jolloin tonttitehokkuus nousee $e=1.42 \rightarrow e=2.18$.

Lisätiedot

Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31235
juha.rintala(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 11.4.2017

HEL 2016-006422 T 10 03 03

Kiinteistö Oy Helsingin Mannerheimintie 162, asemakaavan muutoshakemus Ruskeasuon tontille 700/5

Kohde sijoittuu kallioiselle kitkamaa-alueelle. Alle 40 m päähän rakennuspaikan itäpuolelle sijoittuu Salmisaari-Kamppi-Ruskeasuo yhteiskäyttötunneli. Lisäksi alle 30 m päähän rakennuspaikan pohjoispuolelle sijoittuu kiinteistöjen välinen Majblomman alikulkutunneli. Louhinnassa on noudatettava ohjetta ”Tunneleiden päälle rakentamisesta” (HSY 21.10.2015). Louhintasuunnitelmat on hyväksyttävä geoteknisellä osastolla.

Lisätiedot

Markku Savolainen, vs. geotekniikkapäällikkö, puhelin: 310 71368
markku.savolainen(a)hel.fi
