



19.06.2019

Ärende/14

## § 215

### Detaljplaneändring för Tenalavägen 10 och 12 i Brunakärr (nr 12482)

HEL 2015-007624 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för tomterna 10 och 20 i kvarteret 16729 i 16 stadsdelen (Brunakärr) enligt ritning nr 12482, daterad 12.12.2017 och ändrad 10.12.2018, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Anna Villeneuve, stadssekreterare, telefon: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12482 kartta, päivätty 12.12.2017, muutettu 10.12.2018 (nimiö päivitetty 6.5.2019)
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12482 selostus, päivätty 12.12.2017, muutettu 10.12.2018
- 3 Vuorovaikutusraportti 12.12.2017, täydennetty 10.12.2018
- 4 Osa päätöshistoriaa

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

#### Utdrag

##### Utdrag

Helen Elnät Ab  
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster  
Samkommunen Helsingforsregionens trafik  
Säkerhets- och kemikalieverket (Tukes), Helsingfors  
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

##### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning  
Bilaga 1



	Bilaga 2
	Bilaga 3
	Bilaga 4
Invalidstiftelsen	Förslagstext
	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
	Bilaga 1
	Bilaga 2
	Bilaga 3
	Bilaga 4

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Detaljplaneändringen gäller en före detta tomt för byggnader för social verksamhet och hälsovård (YS) vid Centralparken i norra delen av Gamla Brunakärr. Planlösningen gör det möjligt att ändra tomten till ett kvartersområde för flervåningshus (AK). På den affärsbyggnads (s.k. protesverkstad) plats som ska rivas byggs tre nya flervåningshus och en underjordisk parkeringshall. En internatbyggnad som ligger i området och byggnadens närmiljö ansluts till en del av den nya flervåningshustomten. Internatbyggnaden omdisponeras till ett bostadshus och byggnadens fasader skyddas med beteckningen sr-2. Skulpturgården i södra delen av området och gårdens värdefulla trädbestånd skyddas med bestämmelsen s-1.

Byggnaderna på tomten 16729/20 utvecklas till ett mångsidigt center för hälso- och välfärdstjänster. Skyddsbestämmelserna för Invalidstiftelsens huvudbyggnad har gjorts tidsenliga och läget för den outnyttjade byggrätten på tomten har justerats. Huvudbyggnadens infartsgård och områdena för kundparkeringen och busslinjen 23:s ändhållplats på tomten har förtydligats.

Den nya våningsytan omfattar 10 720 m<sup>2</sup> vy, varav 9 550 m<sup>2</sup> vy gäller nybyggnaderna och 1 170 m<sup>2</sup> vy den internatbyggnad som ska omdisponeras. Antalet invånare ökar med ca 270. Våningsytan för byggnader för social verksamhet och hälsovård (YS) omfattar 33 850 m<sup>2</sup> vy. Byggrätten med beteckningen YS minskar med 5 900 m<sup>2</sup> vy i och med att protesverkstaden rivs och internatbyggnaden omdisponeras. Tomtexploateringsstalet för kvartersområdet för flervåningshus är  $e = 2.1$  och tomtexploateringsstalet för hela det område som ändringen gäller  $e = 1.7$ .

## Föredragandens motiveringar

**Postadress**  
PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Besöksadress**  
Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Telefon**  
+358 9 310 1641  
**Telefax**  
+358 9 655 783

**FO-nummer**  
0201256-6

**Kontonr**  
FI0680001200062637  
**Moms nr**  
FI02012566



Detaljpanelösningen stämmer överens med de riksomfattande målen för områdesanvändningen och den gällande generalplanen för Helsingfors med rättsverkningar. Planlösningen förverkligar stadens strategi i fråga om främjandet av kompletteringsbyggandet och uppnåendet av bostadsproduktionsmålen i enlighet med BM-programmet.

I området finns Invalidstiftelsens huvudbyggnad och internatbyggnad som är ritade av arkitekt Eino Forsman och vilkas ursprungliga delar daterar från 1943. Protesverkstaden blev färdig år 1973. Huvudbyggnaden och protesverkstaden har höjts och utbyggt i flera faser. Söder om huvudbyggnaden har en parkeringshall i två våningar schaktats år 1988. För området gäller en detaljplan från 1996. De delar som härstammar från huvudbyggnadens första byggfas är skyddade i den gällande detaljplanen. De utbyggnadsdelar, internatbyggnaden och protesverkstaden som har byggts senare är inte skyddade. I huvudbyggnaden har yrkesinstitutet Centralparkens yrkesinstitut varit verksamt. Institutet flyttar till nya lokaler i Alberga.

#### Planeringsfaser och växelverkan

Kvartersområdena är i privat ägo. Planlösningen har utarbetats på ansökan och innehållet i lösningen har diskuterats med sökanden.

Deltagandet och växelverkan har ordnats i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 12.1–12.2.2018. Inga anmärkningar gjordes mot förslaget.

#### Utlåtanden

Helen Elnät Ab, Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT), Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), Säkerhets- och kemikalieverket och stadsmuseet gav utlåtande om förslaget till detaljplan.

Helen Elnät Ab påpekar om att det i den affärsbyggnad som ska rivas finns en transformatorstation som förutom ändringsområdet även tjänar en skolbyggnad på Tenalavägen 15. Det föreslås i utlåtandet att ett läge för en ersättande transformatorstation och ett ledningsområde ska anges på detaljplanekartan.

Stadsmuseet konstaterar i sitt utlåtande att museets skyddsmål i fråga om de byggnader som hör till Invalidstiftelsens ursprungliga helhet har beaktats i tillräcklig omfattning. Det konstateras i utlåtandet att detaljplanen gör det möjligt att bevara huvudbyggnadens ursprungliga helhet och skepnad som identifierbara och centrala dominerar i landskapet



trots att byggandet av de nya bostadshusen och huvudbyggnadens utbyggnadsdelar i AK-kvarteret i deras fulla skala oundvikligen kommer att ändra helhetens utseende så att det blir tätare och mer bebyggt.

Utlåtandena framgår i sin helhet av beslutshistorien, och referat av dessa och gemälena till dem ingår i rapporten om växelverkan.

#### Ändringar i förslaget till detaljplan

Det som ingår i anmärkningarna har beaktats i ändamålsenliga delar med hänsyn till planläggningsmålen. För ändringarna i detaljplaneförslaget redogörs det närmare i planbeskrivningens nästsista kapitel. Ändringarna är inte väsentliga, och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Stadsstyrelsen godkände 27.5.2019 (400 §) markanvändningsavtalet undertecknat 17.4.2019 som hänför sig till detaljplaneändringen.

Beslutsförslaget stämmer överens med stadsmiljösektorns detaljplaneläggningstjänsts justerade framställning.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Anna Villeneuve, stadssekreterare, telefon: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12482 kartta, päivätty 12.12.2017, muutettu 10.12.2018 (nimiö päivitetty 6.5.2019)
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12482 selostus, päivätty 12.12.2017, muutettu 10.12.2018
- 3 Vuorovaikutusraportti 12.12.2017, täydennetty 10.12.2018
- 4 Osa päätöshistoriaa

#### Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Havainnekuva, 12.12.2017
- 4 Kvaliite suojelukohteista
- 5 Maankäyttösopimus

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

#### Utdrag



**Utdrag**

Helen Elnät Ab  
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster  
Samkommunen Helsingforsregionens trafik  
Säkerhets- och kemikalieverket (Tukes), Helsingfors  
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Invalidstiftelsen

**Bilagor till utdrag**

Förslagstext  
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3  
Bilaga 4  
Förslagstext  
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3  
Bilaga 4

**För kännedom**

Stadsmiljösektorn  
Stadsmuseet  
Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden  
Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion  
Stadsmiljönämnden

**Beslutshistoria**

Kaupunginhallitus 03.06.2019 § 413

HEL 2015-007624 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 16. kaupunginosan (Ruskeasuo) korttelin 16729 tonttien 10 ja 20 asemakaavan muutoksen 12.12.2017 päivätyn



19.06.2019

Ärende/14

ja 10.12.2018 muutetun piirustuksen numero 12482 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

27.05.2019 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Anna Villeneuve, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 12.03.2019 § 129

HEL 2015-007624 T 10 03 03

Tenholantie 10 ja 12

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 16. kaupunginosan (Ruskeasuo, Vanha Ruskeasuo) kiinteistöjen 91-16-729-10 ja 91-16-729-20 omistajan Invalidisäätiön (Y-tunnus 0201375-3) kanssa solmittavan liitteen nro 2 mukaisen sopimuksen hyväksymistä.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että tonttipäällikkö oikeutetaan tekemään päätöksellään sopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

(MA116-6)

12.12.2017 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36451  
kirsi.federley(a)hel.fi  
Esko Patrikainen, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 36471  
esko.patrikainen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus  
Asemakaavoitus 10.12.2018

HEL 2015-007624 T 10 03 03

**Postadress**

PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Besöksadress**

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Telefon**

+358 9 310 1641

**Telefax**

+358 9 655 783

**FO-nummer**

0201256-6

**Kontonr**

FI0680001200062637

**Moms nr**

FI02012566



Hankennumero 0740\_42

Asemakaavoituspalvelu on tarkistanut 12.12.2017 päivätyn 16. kaupunginosan (Ruskeasuo) korttelin 16729 tonttien 10 ja 20 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12482. 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 (kaavaratkaisu) koskee korttelin 16729 tontteja 10 ja 20. Tontit sijaitsevat Vanhan Ruskeasuon pohjoisosassa Keskuspuiston laidalla.

Kaavaratkaisu mahdollistaa YS-tontin 16729/10 muuttamisen asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), lukuun ottamatta tontilla sijaitsevaa bussin kääntöpaikkaa ja Invalidisäätiön asiakaspysäköintipaikkoja. Tontilta purettavan liikerakennuksen (ns. proteesipaja) tilalle rakennetaan kolme uutta asuinkerrostaloa ja maanalainen paikoitushalli. Tontilla 16729/20 sijaitseva asuntolarakennus lähialueineen liitetään osaksi uutta asuinkerrostalotonttia. Asuntolarakennus muutetaan asuinrakennukseksi ja sen julkisivut suojellaan merkinnällä sr-2. Uuden AK-korttelin asukasmäärä on n. 270.

Tontin 16729/20 rakennuksia kehitetään monipuolisena terveys- ja hyvinvointipalvelukeskuksena. Invalidisäätiön päärakennuksen suojelumääräyksiä on ajanmukaistettu ja tontin käyttämättömän rakennusoikeuden sijoittaminen on tarkistettu. Päärakennuksen sisäntulopihaa sekä asiakaspysäköinnin ja tontilla sijaitsevan linja-auto 23:n pääte pysäkin alueita on selkeytetty.

Uutta asuntokerrosalaa AK-tontilla 16729/21 on 10 720 k-m<sup>2</sup>, josta 9 550 k-m<sup>2</sup> sijoittuu uudisrakennuksiin ja 1 170 k-m<sup>2</sup> muutettavaan asuntolarakennukseen. YS-rakennusoikeus vähenee 5 900 k-m<sup>2</sup>:llä proteesipajan purkamisen ja asuntolarakennuksen muutoksen myötä. AK-korttelialueen tehokkuusluku on e=2.1 ja koko muutosalueen tehokkuusluku on e=1.7.



Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että kaavaratkaisu täydentää alueen kaupunkirakennetta sekä lisää asuntotarjontaa ja palveluita. Kaavaratkaisu toteuttaa kaupungin strategiaa täydennysrakentamisen edistämisestä ja AM-ohjelman asuntotuotantotavoitteiden toteuttamisesta.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

Asemakaavan muutos on voimassa olevan oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijaitsee Vanhan Ruskeasuon pohjoisosassa ja rajautuu Kiskontiehen ja Tenholantiehen, Keskuspuistoon sekä eteläpuolen asuinkerrostalojen tonttiin.

Alueella sijaitsee Invalidisäätiön päärakennus ja asuntolarakennus, joiden alkuperäiset osat ovat vuodelta 1943 sekä proteesipaja vuodelta 1973. Päärakennusta ja proteesipajaa on korotettu ja laajennettu useammassa eri vaiheessa. Päärakennuksen eteläpuolelle on louhittu kaksikerroksinen paikoitusluola vuonna 1988.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1996. Päärakennuksen ensimmäiseen rakennusvaiheeseen kuuluvat osat on suojeltu nykyisessä asemakaavassa. Päärakennuksen myöhemmin rakennettuja laajennusosia, asuntolaa ja proteesipajaa ei ole suojeltu.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa ja aiheuttaa näin maanomistajalle merkittävää hyötyä. Hakijan kanssa tulee käydä maapoliittiset neuvottelut kaupunginhallituksen tekemän päätöksen (§ 685, 9.6.2014) mukaisesti ja sopia maankäyttösopimuksesta tai kehittämiskorvauksesta.

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

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 12.12.2017 ja lautakunta päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.





Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan, että sen asetamat suojelutavoitteet Invalidisäätiön alkuperäiseen kokonaisuuteen kuuluvien rakennusten osalta on riittävästi otettu huomioon. Lausunnossa todetaan, että kaavaa 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 ja-  
kelumuuntamosta, joka muutosalueen ohella palvelee myös koulurakennusta 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).

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen 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 maankäytösopimusmenettely, 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 26.1.2018

HEL 2015-007624 T 10 03 03

Asemakaavoitus Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialalta on pyytänyt Helsingin kaupunginmuseon kannanottoa Ruskeasuolle, osoitteessa Tenholantie 10 ja 12 sijaitseville tonteille laadittavan asemakaavan muutosehdotuksesta. Kaupunginmuseo on tutustunut 12.12.2017 päivättyyn asemakaavaehdotukseen ja asemakaavaselostukseen. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Esillä olevan asemakaavamuutoksen suunnittelualue sijaitsee Ruskeasuolla osoitteessa Tenholantie 10 ja 12. Keskuspuiston laidalla korttelissa 16729 sijaitsevat tontit 10 ja 20 kuuluvat Invalidisäätiön kokonaisuuteen, jonka alkuperäinen vaihe valmistui vuonna 1943 arkkitehti Eino Forsmanin laatiman suunnitelman mukaan. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueen täydennysrakentamisen edistäminen erityisesti asuntorakentamisen osalta mutta myös alueen kehittämiseksi Invalidisäätiön tavoitteiden mukaiseksi monipuoliseksi terveys- ja hyvinvointipalvelukeskukseksi. Kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta tärkeänä tavoitteena on säilyttää Invalidisäätiön arvokasta rakennuskantaa suojelemalla alkuperäiseen kokonaisuuteen kuuluva asuntolarakennus F merkinnällä sr-2 ja päivittämällä voimassa olevassakin asemakaavassa suojellun Invalidisäätiön päärakennuksen suojelumääräystä. Myös päärakennuksen eteläpuolella sijaitseva maisemallisesti merkittävä kallioalue kasvillisuus mukaan lukien määritellään säilytettäväksi.



19.06.2019

Asemakaavamuutoksen tavoitteena oleva asumiselle osoitettava täydennysrakentaminen esitetään sijoitettavaksi alueen pohjoisosassa sijaitsevan ns. proteesipajan tilalle ja muutos edellyttää olemassa olevan rakennuksen purkamista. Proteesipajan Rakennus valmistui vuonna 1974 arkkitehti Robert Gustin / Arkkitehtitoimisto Gripenberg & Co suunnitelmien mukaan ja sitä on vuosina 1992-1993 laajennettu korottamalla suunnittelijana arkkitehti Miguel Vadellin/Arkkitehtitoimisto Gripenberg & Co. Kaupunginmuseo on asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa antamassaan lausunnossa todennut, ettei proteesipajalla ole sellaisia kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka edellyttäisivät rakennuksen säilyttämistä ja suojelua asemakaavalla. Rakennuksen korvaaminen uusilla asuinkerrostaloilla nähtiin siten mahdolliseksi. Kaupunginmuseo kuitenkin esitti, että uudisrakentamisen mitoituksessa ja ilmeessä tulee ottaa huomioon rakennusten paikka niin Invalidisäätiön kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten läheisyydessä kuin aivan Keskuspuiston rajalla. Etenkin lähimmäksi Invalidisäätiön päärakennusta ja asuntolarakennusta F sijoitettavat asuinkerrostalot tulisi sopeuttaa olemassa olevien rakennusten korkeusasemiin. Kaupunginmuseo asetti tavoitteiksi myös Invalidisäätiön päärakennuksen suojelumääräyksen säilyttämisen ja päivittämisen sekä suojelumerkinnän ja -määräyksen osoittamisen rakennukselle F eli asuntolarakennukselle, ohjamaan rakennusten säilyttämistä ja niissä tehtäviä korjaus- ja muutostöitä. Lisäksi kaupunginmuseo piti tärkeänä päärakennuksen pääsisäänkäyntiaukion samoin kuin rakennuksen eteläpuolen kallioisen tontin ominaisuutensa säilymistä ja myös näiden ympäristöjen vaalimista ohjaavia määräyksiä asemakaavaan.

Esillä olevassa kaavaehdotuksessa proteesipajan tontista ja Invalidisäätiön asuntolarakennuksen alueesta on muodostettu uusi asuinkerrostalojen korttelialue AK. Tontille on osoitettu kolmen uuden asuinkerrostalon rakennusalat, joista läntisimmän talon suurin sallittu kerrosluku on korkeintaan kuusi ja kahdella muulla kahdeksan. AK-korttelialueen rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla paikalla murattu tiili ja vaalea rappaus. Ullakon julkisivuja tulee käsitellä muusta julkisivusta poikkeavalla tavalla. Uudisrakennusten ilmettä tulee keventää päätyjen porrastuksella. Invalidisäätiön päärakennus sijaitsee puolestaan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueella YS. Tällä korttelialueella nykyisin voimassa olevan asemakaavan mukainen käyttämätön rakennusoikeus on sijoitettu uudelleen niin, että laajentaminen tapahtuu pääosin päärakennuksesta irti. Päärakennuksen länsipuolelle on osoitettu korkeintaan viisi kerrosta korkea rakennusala alkuperäisen C-siiven suuntaisesti ja sen eteen kuitenkin niin, että se ei nouse vieressä sijaitsevia alkuperäisiä B- ja C-siipiä korkeammaksi. 2000-luvun alkupuolella rakennettua K-siipeä rakennuksen eteläjulkisivun osalla saa vähäisessä määrin laajentaa. Nä-



iden lisäksi päärakennuksen eteläpuolelle irti päärakennuksesta on osoitettu rakennusala osittain yksikerroksiselle, osittain kaksikerroksiselle uudisrakennukselle. Kaavamääräyksen mukaisesti päärakennukseen kiinteästi liittyvien laajennus- ja korotusosien tulee julkisivumateriaaleiltaan ja väriykseltään sopia ympäristöön ja olemassa oleviin suojeltuihin rakennuksiin. Korttelialueen eteläisen uudisrakennuksen pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee puolestaan olla puu ja lasi, minkä lisäksi uudisrakennuksen arkkitehtuuri tulee sovittaa suojeltuun ympäristöön.

Sekä Invalidisäätiön päärakennukselle että asuntolarakennukselle on kaavaehdotuksessa annettu suojelumerkintä sr-2: "Rakennus tai sen osa on historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden ja rakennusosien kuten julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden, ulko-ovien ja parvekkeiden ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen tai tämän tavoitteen vastaisesti uusituissa osissa niihin kohdistuvien korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden yhteydessä palauttaminen ilmeeltään alkuperäistoteutusta vastaaviksi. Mikäli alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakennusosia tai rakenteita joudutaan uusimaan, se tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteitä kunnioittaen, ilmeeltään ja materiaaleiltaan alkuperäistä vastaavaksi. Päärakennuksen arvokkaat sisätilat ovat alkuperäiset porrashuoneet ja kuudennen kerroksen ruokasali." Päärakennuksen eteläpuolinen kallioalue on kaavaehdotuksessa saanut merkinnän s-1: "Alueen osa, jonka kalliot, kalliokasvillisuus sekä arvokkaat isokokoiset männyt tulee säilyttää. Kallioalueiden kasvillisuutta ja puustoa tulee hoitaa ja tarvittaessa uusita niin, että niiden maisemakuvallinen arvo säilyy." Lisäksi määrätään, että YS-korttelialueella pihojen rakenteet tulee suunnitella arvokkaaseen ympäristöön sopiviksi ja sekä päärakennuksen että asuntolarakennuksen edustalle on määrätty istutettava puurivi, samoin kuin Tenholantien varteen molempien korttelialueiden osalla.

Edellä mainittuun viitaten kaupunginmuseo katsoo, että sen asettamat suojelutavoitteet Invalidisäätiön alkuperäiseen kokonaisuuteen kuuluvien päärakennuksen ja asuntolarakennuksen osalta on riittävästi otettu huomioon. Kaavaehdotuksessa esitetyt määräykset edellyttävät alkuperäiseen kokonaisuuteen kuuluvien rakennusten säilyttämisen, mutta mahdollistavat käytön kehittämisen rakennuksissa niiden ominaispiirteet huomioon ottavalla tavalla. Myös asuntolarakennuksen nostaminen suojelun piiriin on tärkeä alueen kulttuurihistoriallisia arvoja vaaliva ratkaisu, etenkin alueen täydentyessä uudisrakentamisen myötä. Sekä uusi AK-korttelialue asuinkerrostaloinen että päärakennuksen laajen-



19.06.2019

nusosat täysimittaisina tulevat kuitenkin väistämättä muuttamaan kokonaisuuden ilmettä tiiviimmäksi ja rakennetummaksi. Erityisesti suoraan asuntolarakennuksen pohjoispuolelle osoitetut asuinkerrostalon rakennusalat antavat mahdollisuuden toteuttaa mittakaavaltaan ole-massa oleviin rakennuksiin nähden korkeampia ja myös runkosyvyy-deltään raskaampia rakennuksia. Asemakaava antaa kuitenkin mahdol-lisuuden myös matalampaan rakentamiseen, se ei edellytä kaavassa osoitettujen kerroslukumäärien tai vesikaton ylimmän korkeusaseman toteuttamista. Erityisen tärkeänä kaupunginmuseo pitää kuitenkin päärakennukseen liittyvien ja sen eteläpuolelle osoitettujen suurimpien rakennusalojen sijoittamista irti päärakennuksesta ja laajennusosien mittakaavallista rajoittamista niin, että Invalidisäätiön päärakennuksen alkuperäinen kokonaisuus ja hahmo säilyy edelleen tunnistettavana ja maisemassa keskeisenä dominanttina, niin kuin se on tehnyt valmistu-misestaan 1943 asti.

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunki-mittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 06.11.2017 § 52

HEL 2015-007624 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12482 pohjakartan kaupunginosassa 16 Ruskeasuo. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunki-mittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12482  
Kaupunginosa: 16 Ruskeasuo  
Kartoituksen työnumero: 49/2016  
Pohjakartta valmistunut: 2.11.2017 (uusintakartoitus, ensitilaus ollut 2016)  
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25  
Korkeusjärjestelmä: N2000

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



19.06.2019

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.

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus  
Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö  
06.09.2017 § 18

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

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 2.11.2016

HEL 2015-007624 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on lähettänyt tiedon Ruskeasuolla osoitteessa Tenholantie 10 ja 12 sijaitsevia Invalidisäätiö Ortonin tontteja 10 ja 20 koskevan asemakaavamuutoksen käynnistymisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman esillä olosta. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti kulttuurihistorian ja rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Asemakaavamuutoksen kohteena oleva alue sijaitsee Ruskeasuolla, Tenholantien ja Kiskontien kulmauksessa Keskuspuistoon rajautuvalla vyöhykkeellä. Asemakaavan muutoksen tavoitteeksi on asetettu kolmen uuden asuinkerrostalon rakentaminen Tenholantie 12:n tontille, jolta purettaisiin Invalidisäätiö Ortonin käytössä ollut, Proteesipajana tunnettu toimitilarakennus. Tontilla sijaitseva linja 23:n päätepysäkki säilyisi paikalla jatkossakin. Invalidisäätiö Ortonin alkuperäiseen rakennuskokonaisuuteen kuulunut asuntola sairaalarakennuksen pohjoispuolella on tarkoitus muuttaa asuinkerrostaloksi. Invalidisäätiö Ortonin päärakennus säilyy nykyisenkaltaisessa käytössään. Asemakaavamuutoksen yhteydessä myös alueen piha- ja paikoitusratkaisuja on tarkoitus selkiyttää.



Kaupunginmuseo on 7.12.2015 antanut ennakkolausunnon nyt esillä olevasta asemakaavan muutoshankkeesta. Kyseisessä lausunnossa kaupunginmuseo piti mahdollisena Tenholantie 12:ssa sijaitsevan arkkitehti Robert Gunstin / Arkkitehtitoimisto Gripenberg & co suunnitteleman Proteesipajan purkamista. Yksikerroksinen, kellarillinen rakennus valmistui vuonna 1974. Tasakattoinen, sekä hallimaisia tiloja että toimistohuoneita käsittänyt rakennus oli alun perin julkisivuiltaan pesubetonia. Toiminnan laajetessa rakennusta laajennettiin arkkitehti Miguel Vadellin/Arkkitehtitoimisto Gripenberg & Co suunnitelmien mukaan vuosina 1992-1993 lisäämällä siihen toinen kerros, minkä jälkeenkin rakennuksessa on tehty muutoksia. Eri muutosvaiheet ovat siten voimakkaastikin muokanneet rakennuksen alkuperäisiä ominaispiirteitä. Proteesipajan rakennus ei arkkitehtonisilta ominaisuuksiltaan kaupunginmuseon näkemyksen mukaan nouse suojeltavien ja sitä kautta säilytettävien rakennusten joukkoon ja voi siten korvautua uudella rakentamisella.

Invalidisäätiön alkuperäiseen rakennusvaiheeseen kuuluvan, arkkitehti Eino Forsmanin suunnitteleman asuintalon eli F-rakennuksen säilyttämistä ja suojelua kaupunginmuseo on esittänyt 1990-luvun puolivälistä asti. Kyseinen yhden porrashuoneen ympärille rakentunut kuusikerroksinen pistetalo valmistui päärakennuksen tavoin vuonna 1943. Rakennus kuuluu kiinteänä osana Invalidisäätiön huoltolaitoskokonaisuuteen ja toimii Tenholantieltä mäelle noustaessa rakennusryhmän visuaalisena ja kaupunkikuvallisena päätteenä. Se reunustaa aluetta myös koilliseen Keskuspuiston suunnalle. Rakennus F on osa alkuperäistä kokonaisuutta ja edustaa vaatimattomampaa arjen arkkitehtuuria monumentaalisen päärakennuksen rinnalla. Rakenne- ja taloteknisen kuntoarvion (IdeaStructura Oy 30.10.2015) mukaan tämän jyrkän tiilirakennuksen perustukset ja rakennusrunko sekä julkisivut ovat pääosin kunnossa ja kunnostettavissa. Nyt esillä olevan asemakaavan muutoksen tavoitteena on säilyttää tämä asuntolarakennus ja muuttaa se asuinkerrostaloksi. Kaupunginmuseo pitää rakennuksen säilymistä tärkeänä alueen kulttuurihistoriallisia arvoja vaalivanana ratkaisuna, etenkin alueen täydentyessä uudisrakentamisen myötä.

Aiemman kannanottonsa mukaisesti kaupunginmuseo pitää Invalidisäätiö Ortonin omistuksessa olevan, osoitteessa Tenholantie 12 sijaitsevan tontin täydennysrakentamista mahdollisena. Kaupunginmuseo toistaa aiemmin esittämänsä kannan, että uudisrakentamisen mitoituksessa ja ilmeessä tulee ottaa huomioon rakennusten paikka niin Invalidisäätiön kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten läheisyydessä kuin aivan Keskuspuiston rajalla. Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, että etenkin lähimmäksi Invalidisäätiön päärakennusta ja asuntolarakennusta F sijoitettavat asuinkerrostalot sopeutetaan olemassa olevien rakennusten korkeusasemiin.



19.06.2019

Invalidisäätiö Ortonin päärakennus on jo voimassa olevassa, vuodelta 1997 olevassa asemakaavassa suojeltu merkinnällä sr-2: ”Rakennus on kaupunkikuvallisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tyyliä tai veskikaton perusmuotoa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, rakennus on lisärakentamis- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.” Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan Invalidisäätiö Ortonin päärakennuksella tulee säilyttää sen korjaamista ohjaava suojelumääräys, mutta se tulee päivittää sisällöltään tämänhetkisiä vaalimistavoitteita vastaavaksi. Vastaavalla tavalla myös rakennukselle F eli asuntolarakennukselle tulee nyt asemakaavamuutoksen yhteydessä määritellä suojelumerkintä ja –määräys, jolla ohjataan rakennuksen säilyttämistä ja siinä tehtäviä korjaus- ja muutostöitä. Lisäksi kaupunginmuseo pitää tärkeänä päärakennuksen pääsisäänkäyntiaukion samoin kuin rakennuksen eteläpuolen kallioisen tontin ominaisluonteen säilymistä ja esittää myös näiden ympäristöjen vaalimista ohjaavia määräyksiä asemakaavaan. Suojelumääräysten sisältöjen määrittämiseen antaa tukea alueesta tehty rakennushistoriallinen selvitys Invalidisäätiö Ortonin Ruskeasuon laitokset (Arkkitehtitoimisto ark-byroo 30.10.2015).

Kaupunginmuseo pitää Ruskeasuon Tenholantie 10 ja 12 koskevan asemakaavamuutoksen eteenpäin viemistä mahdollisena edellä mainituin huomautuksin. Kaupunginmuseo haluaa olla asemakaavamuutoksen jatkotyössä mukana. Ennen asemakaavaehdotuksen esille tuloa kaupunginmuseo toivoo neuvottelua ainakin asemakaavamuutokseen aiotuista, etenkin suojeluun ja vaalimiseen liittyvistä kaavamääräyksistä. Asianmukaisilla määräyksillä ja reunaehdoilla määrittelemällä mahdollistetaan suunnittelualueen kehittäminen sen eri osa-alueille ominaisia piirteitä ja historiaa kunnioittaen.

Lisätiedot

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

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 1.11.2016

HEL 2015-007624 T 10 03 03

Geoteknisellä osastolla ei ole huomauttamista koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa 1266-00/16 asemakaavan muutokseen osoitteessa Tenholantie 12.

Lisätiedot

Postadress	Besöksadress	Telefon	FO-nummer	Kontonr
PB 1	Norra esplanaden 11-13	+358 9 310 1641	0201256-6	FI0680001200062637
00099 HELSINGFORS STAD	Helsingfors 17	<b>Telefax</b>		<b>Moms nr</b>
kaupunginkanslia@hel.fi	http://www.hel.fi/kaupunginkanslia	+358 9 655 783		FI02012566





19.06.2019

Ilkka Satola, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37817  
ilkka.satola(a)hel.fi

Rakennusvirasto 11.10.2016

HEL 2015-007624 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1266-00/16. Määräaika on 11.11.2016.

Asemakaavan muutos koskee kolmen uuden asuinkerrostalon ja maanalaisten paikatustalain rakentamista tontille 16729/10. Tontilla 10 sijaitseva ns. proteesipajarakennus puretaan. Tontilla 16729/20 sijaitseva asuntolarakennus muutetaan asuinkerrostaloksi.

Rakennusvirastolla ei ole huomauttamista 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