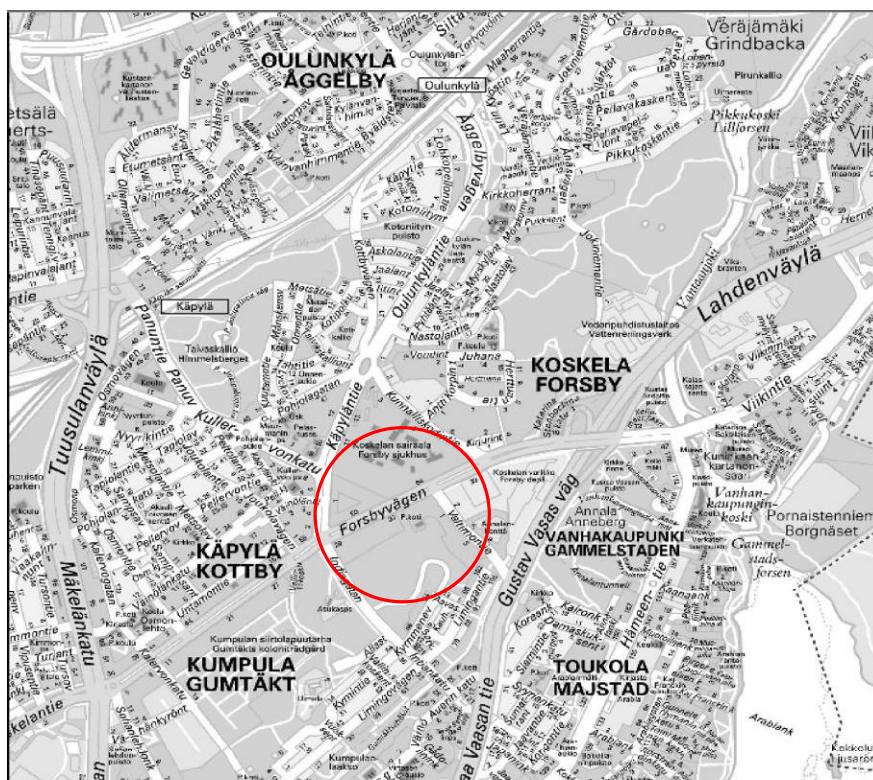


VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueen (Käpyläntie 11 ja Kunnalliskodintie 2 ja 4) asemakaava ja asemakaavan muutos (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.



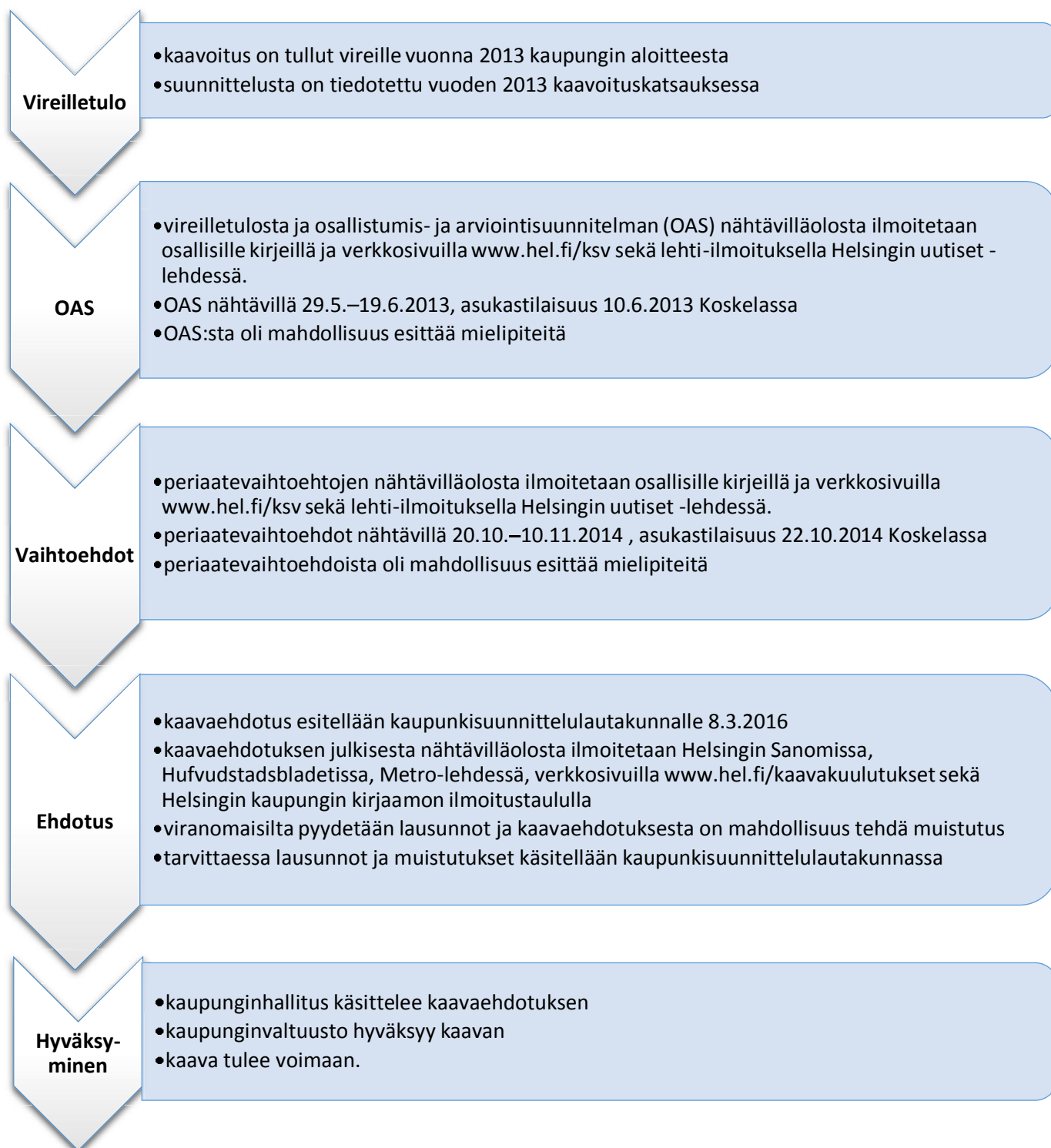
Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

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 talviliikuntaan 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 puistojen säilyttäminen mahdollisimman laajoina ja yhtenäisenä osana kaupungin viheralueverkostoa on ollut suunnittelun yhtenä keskeisenä tavoitteena. Osallisten listaan on tehty



pyydyt korjaukset. Yhteistyötä sosiaali- ja terveysviraston 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 kaupunginmuuseon, 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.

Sairaalan alueella oleva tunneliverkosto voidaan säilyttää käytössä.

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 tontinvarushakemus kiinteistövirastolle.



Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että mahdollisuudet asumismuotojen monipuolisuudelle ovat asemakaavassa olemassa. Kiinteistövirasto vastaa tontinluovutuksesta. Uudisrakentamisen sijainti ja rakennusten korkeudet ovat pääosin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä visiointi illassa esitettyjen mielipiteiden mukaisia. 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. Alueelle on osoitettu Paviljonkikujan varrelle kolmikerroksinen rakennus, jota on mahdollisuus tutkia townhouse-kohteenä.

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

Paula Kinnusen ja Tiina Antila-Lehtosen järjestämässä tilaisuudessa 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 puistoympäristön 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



KOSKELAN SAIRAALA JA PESULOIDEN TONTIT, ASEMAKAAVAN MUUTOS
VAIHTOEHTO A, "KÄPYLÄN TYYLIIN", HAVAINNEKUVA
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 Kisakylän 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, "Katuja 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 puolimurtoinen uusien rakennusten kortteli.





KOSKELAN SAIRAALA JA PESULOIDEN TONTIT, ASEMAKAAVAN MUUTOS
PERIAATEVAIHTOEHTO C, "SUOJAISET TEHOKORTTELIT", HAVAINNEKUVA 1:4000
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 terveysvirasto
- 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 aukoiden tarpeettomuuteen, ja samalla positiivisesti esitettyyn vaikutusten vertailuun. **Sosiaali- ja terveysviraston** kannanotto kohdistui monipuolisen palvelukeskuksen mitoittamiseen ja sijoittamiseen kaava-alueella uudisrakennukseen sopivalle paikalle, johon c vaihtoehdossa nähtiin edellytyksiä. **Ympäristökeskuksen** kannanotto kohdistui positiivisella tavalla valittuun kaavan vertailevaan suunnittelutapaan, ratkaisun kaupunkirakenteen tiivistämiseen joukkoliikenteen vaikutusalueella ja vähäpäästöisten liikkumistapojen tukemiseen, joita C tehokkaimmin toteuttaa ja huomio kohdistui myös riittävään ympäristöhäiriöiltä suojaamiseen, energiatehokkuuteen, hulevesien käsittelyyn ja viherkertoimen käyttöön. **Helsingin kaupungin liikennelaitoksen** kannanotto kohdistui rakennettavan varaideyhteyden aiheuttamiin häiriöihin ja niiden suojaamiseen, sekä sujuvan yhteyden ylläpitämiseen. **Kiinteistöviraston** kannanotto kohdistui asuntotuotantotavoitteisiin, asutuksen vaikutuksiin lähialueverkko, sosiaali- ja terveystoimen toimintojen sijoittamistarpeeseen, vanhan ja uuden rakennusoikeuden yhdistämisen, selkeiden pysäköintijärjestelyjen tavoitteisiin ja alueen merkitykseen kaupungin talouteen. Kannanotto sisälsi pyynnön tutkia vaihtoehtoon c pohjautuvaa ratkaisua, joka kannanoton mukaan vastaa parhaiten asetettuihin määrällisiin ja laadullisiin asuntopoliittisiin tavoitteisiin, tukee parhaiten kaupungin taloutta, varmistaa palveluverkon ylläpidon ja kehittämisen alueella. Ratkaisu mahdollistaa parhaiten vastuullisen ilmastoystävällisen ja ekologisen maankäytön, turvaa vanhan kulttuuriympäristön säilymisen sekä riittävimät 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 jätepisteiden 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 kestävyysliittyviä 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 tulisiikin 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 liikennelaitos ilmoittaa, että Koskelan raitiotievarikon kehittämiseen mukaista varayhteyttä Kunnalliskodintietä pitkin käytetään Kustaa Vaasan tien yhteyden ollessa poissa käytöstä ja varikon sisään- ja ulosajoissa etenkin ruuhka-aikaan aamuisin ja iltaisin eikä sen käyttöä saa haitata pysäköinti ym. liikennejärjestelyillä. Liikenne 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 massoittelevaa osin tehokkaampaa ja tiiviimpänä. Laadittava suunnitelmavaihtoehto vastaisi parhaiten kaikkiin asetettuihin tavoitteisiin.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdoista 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, massoittelevuus 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 maantaspysäköintinä erillään uusien rakennusten laitospysäköinnistä. Monipuolisen palvelukeskuksen korttelialueen suunnittelua on ohjattu tiiviissä yhteistyössä sosiaali- ja terveystieteiden kanssa. Kaavassa keskusryhmäkoteineen 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 suunnitteluratkaisuina ja määräyksiä 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 aurinkopaneeleilla pyritään luomaan edellytyksiä nollaenergiatalon tavoitteiden saavuttamiseen. Kunnalliskodintien suunnittelu on edennyt samanaikaisesti kaavasuunnittelun 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. Koskelanakseli 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 ja toimii myös asuinkorttelialueelle huolto- ja pelastusreitinä sekä pysäköintiin ajona. Ympäristökeskuksen esittämää tavoitetta ilmastonkestävä kaupunki ILKKA-hankkeessa Helsingille kehitetyn viherkertoimen käytöstä rakennuksissa on haasteellista toteuttaa esitetyssä kaavaratkaisussa. 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 aktiviteettejä. Toivottiin omistusmuotojen sekoittamista ja omistuspohjaisen tuotannon lisäämistä vuokrapainotteisessa Koskella. Edellytettiin massoittelemisen ja korkeuksien tutkimista suhteessa ympäristöön erityisesti risteyksien 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 lähialueille ja niiden yhteyteen riittävästi pysäköintipaikkoja. Kivijalkaliiketiloihin pidettiin tervetulleina. Rakennetun ympäristön esteettömyys ja esteettisyys koettiin tärkeäksi sekä puistomaisuuden ja vanhan rakennuskannan säilyttäminen. Korkita 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 sellaisinaan. 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 korttelien läpi puistoon ja entiseen sairaalamiljööseen. Urbaania katutilaa on pyritty luomaan rajaamalla katuja rakennuksilla, joiden ensimmäisiin kerroksiin on varattu tilaa kivijalkaliiketoille, palveluille sekä päivittäistavarakaupalle. Yhteen olemassa olevaan sairaalapaviljonkiin piha-alueeseen on suunniteltu tiloja lasten päivähoidon tarpeisiin. Myös ulkopuolisille toiminnallisia 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 ympäristönsä. 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.dropbox.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 irroitettavan 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 korkea 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 maamerkiksi esimerkiksi Pikku Huopalahden terassitalon kaltainen rakennus.

Korkean asukastiheyden todettiin kommentteissa antavat parhaat mahdollisuudet kivijalkaliiketoiminnan syntymiselle 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 Käpyläntien sekä erityisesti Koskelantieltä ja Kullervontien jatkeen suunnasta kantautuva liikennemelu. Monessa kommentissa todettiin, että vaihtoehto C:ssä, jossa korttelit ovat katu- ja 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 melusuojaa.



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 suunnitelmassa 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 asukkailla 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 pihakatuideaa 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 pysäköinti-alueille. Monet, jotka kannattivat maan alaista pysäköintiä, toivoisivat aluetta suunniteltavan vähäautoiseksi tai autottomaksi. Pysäköintipaikkojen hinnat pitäisi erotella asuntojen hinnoista, jolloin vain pysäköintipaikka tarvitsevat joutuisivat maksa-maan pysäköinnin kustannuksia.

Useissa kommentteissa toivottiin myös eri vaihtoehtoissa esitettyjen pysäköintiratkaisujen sekoittumista, jolloin alueella olisi sekä kadun- varsi- 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. Kivijalkaliiketiljoja, kaupunkipöhinää ja yhteisöllisyyttä pidettiin tavoiteltavina. Koskelantien liikennemelu todettiin ongelmaksi, mutta suojaava uudisrakennusten muuri sai myös kritiikkiä.

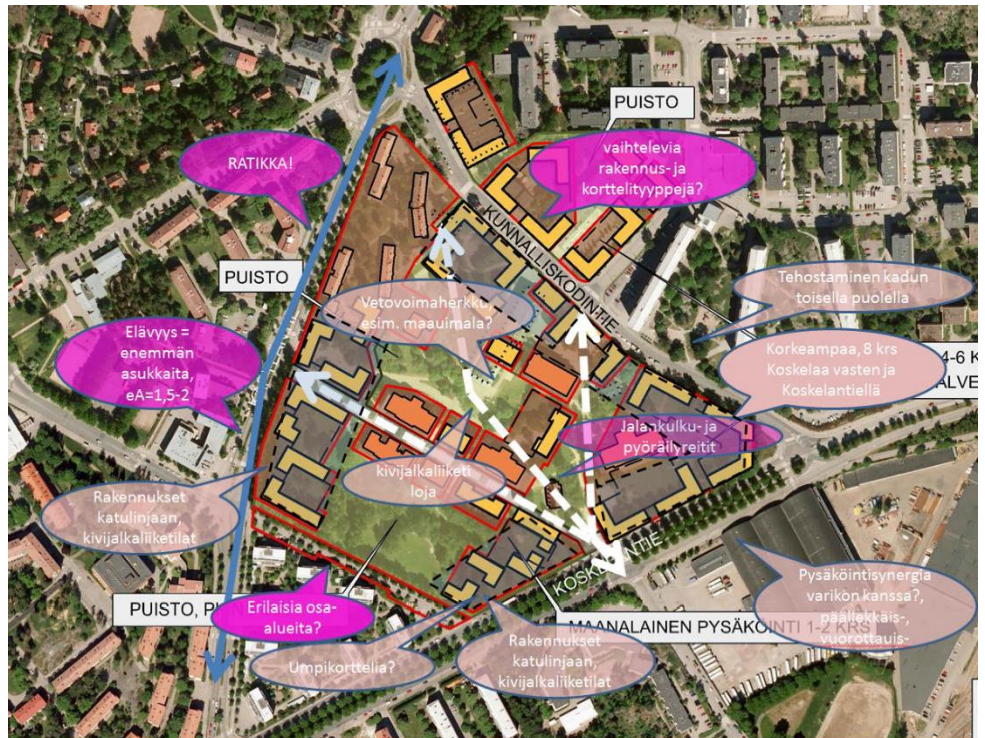
Suunnittelutapaa, jossa laaditaan vaihtoehtoja keskustelun pohjaksi, kiiteltiin. Samoin saatiin positiivista palautetta tilaisuuden rakenteesta, joka perustui keskusteluun ja ideointiin ja suunnitteluun pienemmissä ryhmissä.





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 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, infrareitityksen, rakennusalojen sijoittuminen suhteessa yleiseen alueeseen sekä hulevesien viivytys- ja tulvareitit.



Kommenttien sisältö lyhyesti

Sosiaali- ja terveystieteiden virasto 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-
raukset 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 kaavamääräyksiin suunnitteluratkaisuilla. Tavoitteeseen viherkertoimen käytön ongelmia on kuvattu edellä asemakaavan kuvauksen kohdassa Ekologinen kestävyys.





**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 tarvitsisiko 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, kasvimaata ja pieni kauppa, parvekkeita, terasseja ja pieniä pihvoja
- Ei saunoja joka asuntoon
- Ekologisia ratkaisuja
- Palvelut, vanhukset, lapset, viheralue, paremmat kulkuyhteydet alueelle/alueelta
- Vanhusten ja muidenkin huolenpitoa tarvitsevien palveluasuntoja myös muissa asuintaloissa
- Asuin 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 yksiosässä, pieni piha, avun saanti lähellä
- Alueella penkkejä, kauppa/kioski, ravintola, yhteistapaamisia, kirjasto / lehtiä / netti, yhteiskasvimaa, kukat – kaunistaa – 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 ”tyhjiillään olevia osastoja käyttöön”
- Asukastalo, joka palvelisi kaikkia asukkaita ja hoivapalvelujen asukkaita. Siellä voisi kokoontua, järjestää tapahtumia, harrastaa
- **Liikenne**
- Raideliikennettä toivottiin:
- Raideliikenne (2 mainintaa)
- Raitiovaunulinja 1 uudelle asuinalueelle saakka (Kunnalliskodintie)
- Joka päivä ykkösen raitiovaunu kiertää suoraan Koskelan varikolle...
- Koskela toimii joukkoliikenteellä kävelen ja pyöräillen. Siksi parkkipaikkoja tehdään vain uusien talojen alle ympäröivien katujen varteen.
- Keskelle vain asiointi- ja huoltoliikenteen pysäköintipaikkoja
- Käpyläntiellä, Kunnalliskodintielle 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, riittäväällä asukasohjalla alueelle saadaan terveysasema. Uusi sosiaali- ja terveysasema vaikka N-taloon, samoin palvelukeskus.
- Lääkäripalvelut ja terveydenhoitaja (myös yrittäjä mahdollinen)
- Kodinhoito ym. Siivouspalvelua ostettavissa
- Esteettömyys
- Eriytyt pyöräreitit kävelyalueista
- Aktiiviteittoimintoja esim. puistoissa
- Matalan kynnyksenpaikka – asukkaat ja vieraat saman katon alla
- Esteettömyys, helppo kulkea pyörätuolilla/rollaattorilla
- Puistojen pitää säilyä
- Monipuolinen palvelukeskus
- Ryhmäkoteja
- Hoivapalveluja monenlaisille ryhmille; vanhukset, 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 8 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 kohtaamispaikka





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 pihoja, 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 muualla 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
- Tuoreviahanneskauppa
- 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
- Käsiyöläisiä ”kivijaloissa”
- Alueella kaikki tärkeimmät terveyspalvelut
- Pieniä kauppia tai pienimuotoinen ostoskeskus alueella
- Kioski, pankkiautomaatti, postin sivupiste (keskeisesti – ”tori”)
- Tunnelikäytävillä ”talvikauppoja” A’ la Montreal (maanalainen 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 kauppia 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 sijoitamaan uusissa rakennuksissa pesuloiden tontilla (vaihtoehto A) vai nykyisissä rakennuksissa alueen keskellä (vaihtoehto B).

Kysymys ratkaistaan sosiaali- ja terveysvirastossa.

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 puistoakseit 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
- Huolto liikenne sujuvampaa
- Kulttuuriympäristö pysyy rauhallisempaan
- 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: Rakentamispaiikat

Saat 6 punaista ja 6 vihreää tarraa.

Merkitse Koskelan sairaala-alueen ilmakuvaan:

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.

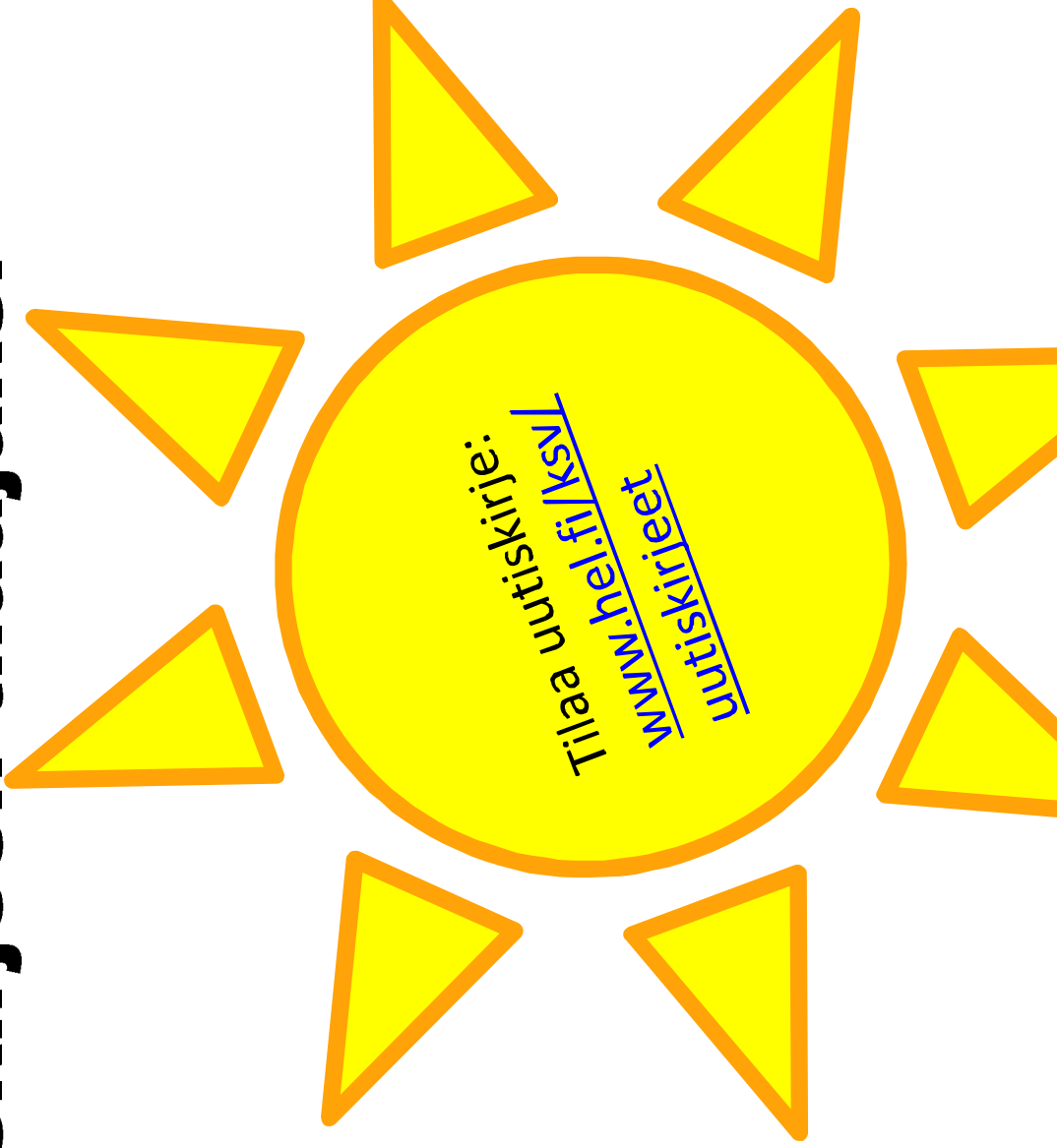




5. tehtävä:

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 vaihtoehtoisissa.





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 sijoitettuja 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
- Kappelistä 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 alakerroksiin 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




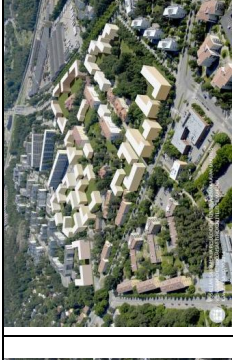
D


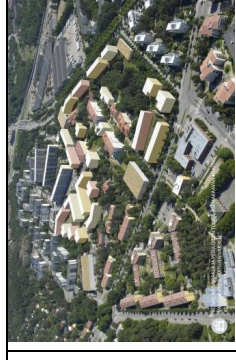


ALUSTAVA ARVIOINTITÄULUKKO
20.10.2014
KSVI / AJ / KSA

VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN JA ELINYMPÄRISTÖÖN					
<p>Lähtötilanne</p> <p>Alueella on sosiaali- ja terveydenhuollon ja varhaiskasvatuksen palveluita: vanhusten sairaanhoito ja asumispalvelut, psykiatrisen asumiskuntoutus, kotihoito, kotisairaala, monipuolinen palvelukeskus, päiväkodit. Sairaalapalvelut poistuvat jatkossa.</p> <p>Ympäristössä (n. 1 km) on nuorisotiloja, päiväkoteja, koulutuspalveluja ja terveysasema (Oulunkylä, 1,2 km)</p>	<p>A " Käpylän tyyliin" 1 600 uutta asukasta</p> <p>Monipuolinen palvelukeskus säilyy alueella (tilat muututtavat) ja siihen liittyy tukiasumista.</p> <p>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.</p>	<p>B "Katujen varsille" 2 200 uutta asukasta</p> <p>Monipuolinen palvelukeskus säilyy alueella (tilat muututtavat) ja siihen liittyy tukiasumista.</p> <p>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.</p>	<p>C "Suojaisat tehokorttelit" 3 000 uutta asukasta</p> <p>Monipuolinen palvelukeskus säilyy alueella (tilat muututtavat) ja siihen liittyy tukiasumista.</p> <p>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.</p>	<p>D "Koskelan Manhattan" 2 100 uutta asukasta</p> <p>Monipuolinen palvelukeskus säilyy alueella (tilat muututtavat) ja siihen liittyy tukiasumista.</p> <p>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.</p>	<p>Ympäristö</p> <ul style="list-style-type: none"> - Puuston määrä, saavutettavuus, - Virkistyskäyttö - Leikkipaikat
<p>Viher- ja virkistysympäristö</p> <ul style="list-style-type: none"> - Puuston määrä, saavutettavuus, - Virkistyskäyttö - Leikkipaikat 	<p>Alueen omien viheralueiden lisäksi jokivarren, Kumpulan ja Taivaskallion virkistysalueet</p> <p>O-I-Meurmanin puisto: kenttä ja leikkipaikka.</p> <p>Urheilukentistä Oulunkyläntien- ja Annalan kenttä lähimpiä.</p>	<p>B- ja C-rakennusten pohjoispuolinen alue, F-rakennuksen edusta ja kapelin ympäristö säilyvät viheralueena.</p> <p>Leikkipuistot ja kentät ympäristössä, päiväkodin pihan itäkäyttö.</p>	<p>Osa eteläosan viheralueesta ja osa B- ja C-rakennusten pohjoispuolinen alue säilyy viheralueena.</p> <p>Leikkipuistot ja kentät ympäristössä, päiväkodin pihan itäkäyttö.</p>	<p>Osa eteläosan viheralueesta ja osa B- ja C-rakennusten pohjoispuolinen alue säilyy viheralueena. Pesuloiden alueelle uusi viheralue ja -yhteys. Leikkipuisto ja kentät ympäristössä, päiväkodin pihan itäkäyttö.</p>	<p>Puistomainen viheralue säilyy lähes kokonaisuudessaan. Mahdollistaa leikkipuiston sijoittamisen alueelle.</p> <p>Leikkipuistot alueelle, päiväkodin pihan itäkäyttö, kentät ympäristössä.</p>
<p>Terveys</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ilmanlaatu - Melu - Terveystilikunta 	<p>Liikenteen melu leviää alueelle ympäröiviltä kaduilta, katujen varsilla keskimelutaso 65-60 dB. Alueen keskiosaa on suojassa melulta, alle 50dB.</p> <p>Liikenteen päästöillä vähäinen vaikutus nykyiseen käyttöön.</p>	<p>Erityisesti Koskelantien suunnalta kaupunkirakennuksen avoin ja liikenteen melu leviää laajalti sairaalan alueelle. Pesuloiden tonttialueen rakennukset eivät juuri suojaa liikenteen melulta, joten siellä oleskelupaikat tulisi sijoittaa riittävän etäälle Kunnalliskodintieltä.</p> <p>Melulta suojausten oleskelualueiden sijoittaminen pesuloiden asuintontteille sekä Koskelantietä lähinnä olevien asuinrakennusten läheisyyteen vaatii tarkempaa suunnittelua.</p> <p>Asemakaavamääräyksiä tarvitaan katujen varsilla liikennemelua vastaan</p> <p>Herkkien kohteiden sijoittamisessa vältettävä Koskelantien ja Kunnalliskodintien vartta.</p>	<p>Täydennysrakentaminen sijoittuu suunnittelualueen reunoilta ja kadun-suuntaisesti ja muodostaa täten alueesta liikennemelulta suojaisan.</p> <p>Suunnitellut rakennukset suojaavat myös säilyviä rakennuksia erityisesti Koskelantien suunnalta tulevalta melulta.</p> <p>Asemakaavamääräyksiä tarvitaan katujen varsilla liikennemelua vastaan</p> <p>Herkkiä kohteita ei voi sijoittaa Koskelantien varteen eikä Kunnalliskodintien varteen reunimmaisiksi. Koskelantien reunassa asuntoihin kohdistuu rasitteita liikenteen päästöistä.</p>	<p>Täydennysrakentaminen koostuu L-lamelleista, jotka sijoittuvat alueita reunustaan sairaalan alueella ja pesuloiden tontteilla. Katujen varsille sijoitellut rakennukset muodostavat liikennemelulta suojaisaa aluetta, johon oleskelupihoja ja -alueita on mahdollista sijoittaa.</p> <p>Asemakaavamääräyksiä tarvitaan katujen varsilla liikennemelua vastaan</p> <p>Herkkiä kohteita ei voi sijoittaa Koskelantien varteen eikä Kunnalliskodintien varteen reunimmaisiksi. Koskelantien reunassa asuntoihin kohdistuu rasitteita liikenteen päästöistä.</p>	<p>Uudet asukkaat altistuvat liikenteen melulle erityisesti Koskelantien varrella, pihaluut pääosin suojassa melulta.</p> <p>Täydennysrakentaminen toteutetaan pistetaloilla suunnittelualueen reunalla, pääosin pesuloiden tontteille ja Kunnalliskodintien varteen.</p> <p>Koskelantien suunnalta liikenteen melu leviää suunnittelualueelle, sillä Koskelantien varrella ei ole sijoitettu melulta suojaavaa täydennysrakentamista.</p> <p>Sairaala-alueella yleisesti pistetalojen taakse muodostuu alueita, joihin on mahdollista sijoittaa oleskelupihoja ja melulta suojaisalle vyöhykkeelle. Pesuloiden tontilla sijaitsevien kadunpuoleisten asuinrakennusten ja Koskelantietä lähinnä olevien asuinrakennusten kohdalla melulta suojaamisen oleskelupihojen sijoittaminen vaatii tarkempaa suunnittelua.</p>

<p>Sosiaalinen ympäristö</p> <ul style="list-style-type: none"> - Asuntojen hallintamuodot ympäristössä - Monikulttuurisuus - Syrjäytymisindikaattorit - Eriytisasuminen 	<p>Alueella on mielenterveyskuntoutujien asuntoloita.</p> <p>Koskelan asunnoista 53 % ARA- ja korkeutuvuokra-asuntoja ja 67 % vuokra-asuntoja. (Helsingin tavoite vuokra-asuntoja. (Käpylässä ja Kumpulassa alueella ympäröivät myös ARA-vuokra-asuntokorttelit.</p>	<p>Asuntoloiden lisäksi sijoittuneen 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 sijoittuneen 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 muutakin hallintamuotoja.</p>	<p>Asuntoloiden lisäksi sijoittuneen 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 muutakin hallintamuotoja.</p>	<p>Asemakaavamaääräyksiä tarvitaan katujen varsilla liikennemelua vastaan</p> <p>Herkkiä kohteiden sijoittamisessa vältettävä Koskelantien ja Kunnalliskodintien vartta.</p> <p>Asuntoloiden lisäksi alueelle sijoittuu n. 10 000-20 000 k-m² ikääntyneiden asuntoja ja hoivakoteja. Vuokra-asuntojen määrä Koskelan alueella lisääntyy entisestään.</p> <p>Ratkaisu ei täysin hyödynnä puiston luomia omistusasumisen edellytyksiä.</p>
--	--	---	--	---	---

<p>VAIKUTUKSET LUONTOON JA EKOLOGISEEN KESTÄVYYTEEN</p>		<p>Lähtötilanne</p> <p>Puistoinen alue Ei luonnonvaraista luontoa: kasvillisuus ja runsas puusto istutettua puistoa ja vanhan puutarhakasvillisuuden jäänteitä. Puusto on erikäsistä, suurelta osin kuitenkin täysikasvuista ja paikoin ikääntynyttä. Lyhytkäisten lajien osalta puiden kunto on tukiava. Eläinlajisto on kaupunkiympäristöön sopeutunutta, lahoppua ei puistomaisesti hoidetulla alueella juurikaan ole.</p>	<p>A " Käpylän tyyliin" 1 600 uutta asukasta</p> <p>Täydennysrakentaminen vähentää puistomaista aluetta. Puiston osuus n. 63% nykyisestä mukaan lukien pesuloiden alueen puisto. Asunkorttelien pihalle istutetaan puita ja puutarhakasvillisuutta.</p>		<p>B "Katujen varsille" 2 200 uutta asukasta</p> <p>Täydennysrakentaminen vähentää puistomaista aluetta. Puiston osuus n. 46% nykyisestä. Asunkorttelien pihalle istutetaan puita ja puutarhakasvillisuutta. Pysäköintialot viherkattaisia.</p>		<p>C "Suojaisat tehokortelit" 3 000 uutta asukasta</p> <p>Täydennysrakentaminen vähentää puistomaista aluetta. Puiston osuus n. 66% nykyisestä mukaan lukien pesuloiden alueen puisto. Asunkorttelien pihalle istutetaan puita ja puutarhakasvillisuutta. Osalla pihastoista on pysäköinnin kansirakennetta, joka asettaa rajoituksia runsaan vehreyden toteuttamiselle.</p>	<p>Biomassan säilyminen Luonnon monimuotoisuus</p> <p>Vesitehokkuus, hulevedet - Hulevedet - Lämpöarvo pinnan määrä</p> <p>Ilmasto Hiilijalanjälki</p> <p>Materiaalitehokkuus</p>	<p>D "Koskelan Manhattan" 2 100 uutta asukasta</p> <p>Täydennysrakentaminen vähentää puistomaista aluetta. Puiston osuus n. 74% Asunkorttelien pihalle istutetaan puita ja puutarhakasvillisuutta. Osalla pihastoista on pysäköinnin kansirakennetta, joka asettaa rajoituksia runsaan vehreyden toteuttamiselle.</p> <p>Hulevesien ohjailu, imeytämisen ja/tai viivyttämisen alueella suunnitellaan Helsingin hulevesistrategian mukaisesti. Uudet rakennukset sijaistavat pääosin hyvin imeytävillä alueilla, jolloin luontainen imeytävä pinta-ala vähenee huomattavasti. Eteläosan säilyvälle puistoalueelle on mahdollista sijoittaa hulevesien viivytystä ja rakenteellista imeytystä.</p> <p>Hiivivä pinta-alueella vähenee rakennettavilla alueilla.</p> <p>Korkeat rakennukset vaikuttavat lähiympäristön tuulisuuteen ja varjoisuuteen.</p> <p>Betonikannet ja maanalaisten pysäköintialtokset rasitteina.</p>	<p>Hulevesien ohjailu, imeytämisen ja/tai viivyttämisen alueella suunnitellaan Helsingin hulevesistrategian mukaisesti. Uudet rakennukset sijaistavat pääosin hyvin imeytävillä alueilla, jolloin luontainen imeytävä pinta-ala vähenee huomattavasti. Eteläosan säilyvälle puistoalueelle on mahdollista sijoittaa hulevesien viivytystä ja rakenteellista imeytystä.</p> <p>Hiivivä pinta-alueella vähenee rakennettavilla alueilla.</p> <p>Korkeat rakennukset vaikuttavat lähiympäristön tuulisuuteen ja varjoisuuteen.</p> <p>Betonikannet ja maanalaisten pysäköintialtokset rasitteina.</p>
--	---	--	--	---	--	---	---	---	---	--

VAIKUTUKSET KAUPUNKIRAKENTEeseen YHDYSKUNTALOUTEEN ENERGIATALOUTEEN LIIKENTEeseen					
	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
Kaupunkirakenne	Kantakaupungin reunalla oleva rakenteeltaan välijä 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 pysäköintitiloksia kaupunkirakenteessa keskeisille paikoille. Alueen eteläosan puisto on osin rakennettu.	Kaupunkirakenne tiivistyy koko alueella selvästi ympäröivää rakennetta tehokkaammin. Rakenne perustuu nykyistäan sujuvampiin L:n muotoisiin rakennusmassoihin. Ehdotuksessa on eniten tukeuduttu ja hyödynnetty Koskelan sairaalan akselista. Alueen eteläosan puiston reunoille on esitetty puistoa rajaavaa rakentamista. Käpylän ja Koskelantien varteen muodostuu uusi rakennusrintama.	Kaupunkirakenne tiivistyy kunnalliskodintien varressa huomattavasti ympäröivää rakennetta tehokkaammin ja alueelle muodostuu korkeiden tornien keskitymä. Alueen eteläosan puistoon sijoitetut puistot rakennusta vaikuttavat irrallisilla.
Yhdyskuntatalous <ul style="list-style-type: none"> - Tekniset verkostot - Maan arvo - Investoinnit - Tuotot Kiinteistöomaisuus Rakennettavuus	Pesula-alueelta lähtee maanalaisten tunneliverkosto sairaala-alueelle, jonka kautta talotekniikka on jaettu nykyisiin rakennuksiin (vain osin merkittynä johtokartoissa). Koskelantien ei ole kaukolämpöön liittyntämahdollisuutta. N-rakennus on eiinkaarensa 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 ole-massa olevan infrastruktuurin käyttöä. Pääosin perustamistavaksi valikoituu maanvarainen perustaminen. Saira-latonin eteläpäähän tarvitaan mahdollisesti paaluperustuksia. Ei vaadi kellarirakentamista.	Uudisrakentaminen nostaa maan arvoa. Uudisrakennusoikeuden arvo on 50 M€. Alueen sisäinen kunnallistekniikka on rakennettava uudelleen. Koskelantien ja Kunnalliskodintien itäosan rakennuksiin tarvitaan uusi kaukolämpölinja. Uudet rakennukset tehostavat ole-massa olevan infrastruktuurin käyttöä. Pääosin perustamistavaksi valikoituu maanvarainen perustaminen. Saira-latonin eteläpäähän tarvitaan mahdollisesti paaluperustuksia.	Uudisrakentaminen nostaa maan arvoa. Uudisrakennusoikeuden arvo on 70 M€. Alueen sisäinen kunnallistekniikka on rakennettava uudelleen. Koskelantien ja Kunnalliskodintien itäosan rakennuksiin tarvitaan uusi kaukolämpölinja. Uudet rakennukset tehostavat ole-massa olevan infrastruktuurin käyttöä. Pääosin perustamistavaksi valikoituu maanvarainen perustaminen. Saira-latonin eteläpäähän tarvitaan mahdollisesti paaluperustuksia. Osa rakennuksista sijaitsee kiinni ton-tin 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 ole-massa olevan infrastruktuurin käyttöä. Pääosin perustamistavaksi valikoituu maanvarainen perustaminen. Saira-latonin eteläpäähän tarvitaan mahdollisesti paaluperustuksia. Kor-keiden rakennusten kohdalla voitaa-neen hyödyntää kalliota.
Energiatalous <ul style="list-style-type: none"> - vanhat rakennukset - uudisrakennukset - energian tuotanto - kaukolämpö 	Aidatun alueen luonne ei houkuttele kävelemään tai pyöräilemään alueen	Vanhojen rakennusten korjaaminen (ikkunat yms.) parantaa niiden ener-giataloutta. Kaukolämpö, jossa uusi-siutuvan energian osuus kasvaa tulevaisuudessa.	Vanhojen rakennusten korjaaminen (ikkunat yms.) parantaa niiden ener-giataloutta. Kaukolämpö, jossa uusi-siutuvan energian osuus kasvaa tulevaisuudessa.	Vanhojen rakennusten korjaaminen (ikkunat yms.) parantaa niiden ener-giataloutta. Kaukolämpö, jossa uusi-siutuvan energian osuus kasvaa tulevaisuudessa.	Vanhojen rakennuksista ja vanhoista rakennuksista, (yht. n. 90%) tarjoaa mahdollisuuksia aurinkoenergian hyödyntämiseen (katonlappaiden suunta, tasakatot).
Liikenne <ul style="list-style-type: none"> - Jätänkulku 	Alueen liittäminen tiiviimmin kaupunkirakenteeseen parantaa alueen jalan-	Alueen liittäminen tiiviimmin kaupunkirakenteeseen parantaa alueen jalan-	Alueen liittäminen tiiviimmin kaupunkirakenteeseen parantaa alueen jalan-	Alueen liittäminen tiiviimmin kaupunkirakenteeseen parantaa alueen jalan-	Alueen liittäminen tiiviimmin kaupunkirakenteeseen parantaa alueen jalan-

<ul style="list-style-type: none"> - Pyöräily - Joukkoliikenne - Autoliikenne - Pysäköinti 	<p>kautta. Koskelantiellä ja Käpyläntiellä on pyörätiet, baanat päradan varressa ja Arabianrannassa (2030). Pasilan asema n. 1 km päässä. Etäisyys julkisilla Hgin rautatieasemasta arkisin 22-34 min (reittipalvelu.fi) Runkobussiliinjat n. 600 m ja ratikka 1 n. 400 m päässä.</p> <p>Bussipysäkkejä alueen reunoilla: linjat 52, 55, 57, 65A.</p> <p>Ajoneuvot/ vrk (ennuste 2035): Koskelant. 19 000 (31 000), Kunnallisk.t. 7 000 (11 000), Käpylänt. 6 700 (9000)</p>	<p>jalankeuhku- ja pyöräily-yhteyksiä sekä ulkoilumahdollisuuksia.</p> <p>Hyvät joukkoliikenneyhteydet säilyvät. Koskelan varikon vararaidetyhteys mahdollistaa raitiovaununlinjan ulottamiselle alueelle.</p> <p>Ei vaadi uusia tontti- tai katuliittymiä Koskelantielle ja mahdollistaa Valtimontien kohdalla sijaitsevan tonttiilittymän poistamisen.</p> <p>Maantasopysäköinti + hieman laitospysäköintiä pihakannen alle. Edullinen ratkaisu (5-20 000 €/ap), mutta vie tilaa ja vihreää.</p> <p>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 määrä (1/120 k-m²) mahdollisuus vähentää yhteiskäyttöautoilla/ -autopaikoilla.</p>	<p>kuku- ja pyöräily-yhteyksiä sekä ulkoilumahdollisuuksia.</p> <p>Hyvät joukkoliikenneyhteydet säilyvät. Koskelan varikon vararaidetyhteys mahdollistaa raitiovaununlinjan ulottamiselle alueelle.</p> <p>Ei vaadi uusia tontti- tai katuliittymiä Koskelantielle ja mahdollistaa Valtimontien kohdalla sijaitsevan tonttiilittymän poistamisen.</p> <p>Maanpäälliset pysäköintilaitokset. Melko edullinen ratkaisu (15-20 000€/ap), mutta haastava kaupunkikuvallisesti. Tutkittava autopaikkojen keskitämistä, jotta pysäköintilaitosten määrä väheneisi tai kerrosalaa saataisiin enemmän.</p> <p>Pysäköintipaikkojen määrä (1/120 k-m²) mahdollisuus vähentää yhteiskäyttöautoilla/ -autopaikoilla.</p>	<p>kuku- ja pyöräily-yhteyksiä sekä ulkoilumahdollisuuksia.</p> <p>Hyvät joukkoliikenneyhteydet säilyvät. Koskelan varikon vararaidetyhteys mahdollistaa raitiovaununlinjan ulottamiselle alueelle.</p> <p>Vaatii nykyisen tonttiilittymän säilyttämisen tai mahdollisesti uuden katuosuuden rakentamisen Koskelantielle. Valtimontien liittymä tulee tällöin mahdollisesti valo-ohjaita. Liittymän yhteydessä on tällä hetkellä Koskelantien jalankeuhkuväli.</p> <p>Pihakannen alla pysäköintilaitokset kahdessa kerroksessa. Kallein ratkaisu (30-40 000€/ ap), mutta vie vähiten tilaa. Ison pysäköintilaitoksen vaiheistus on ongelmallinen.</p> <p>Pysäköintipaikkojen määrä (1/120 k-m²) mahdollisuus vähentää yhteiskäyttöautoilla/ -autopaikoilla.</p>	<p>jalankeuhku- ja pyöräily-yhteyksiä sekä ulkoilumahdollisuuksia.</p> <p>Hyvät joukkoliikenneyhteydet säilyvät. Koskelan varikon vararaidetyhteys mahdollistaa raitiovaununlinjan ulottamiselle alueelle.</p> <p>Ei vaadi uusia tontti- tai katuliittymiä Koskelantielle ja mahdollistaa Valtimontien kohdalla sijaitsevan tonttiilittymän poistamisen.</p> <p>Pihakannen alla pysäköintilaitokset kahdessa kerroksessa. Kallein ratkaisu (30-40 000€/ ap), mutta vie vähiten tilaa. Ison pysäköintilaitoksen vaiheistus on ongelmallinen.</p> <p>Pysäköintipaikkojen määrä (1/120 k-m²) mahdollisuus vähentää yhteiskäyttöautoilla/ -autopaikoilla.</p>
--	--	---	---	--	--

<p>VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN JA KULTTUURIPERINTÖÖN</p>		<p>A " Käpylän tyyliin" 1 600 uutta asukasta</p> <p>Täydennyksrakentaminen toteutetaan alueella tyyppillisesti käytetyillä lamellitaloilla, jotka ovat vapaasti tontille sijoitettuja. Tavoitteena on jatkaa Käpylän avointa korttelirakennetta Koskelan alueelle. Rakennustyypissä 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 mittakaavaltaan "käpylämäisenä".</p> <p>Oma ympäristöstä erottuva ilme voidaan luoda modernilla yksityiskohdilla ja muotokielellä.</p> <p>Osittain pihakansilla toteutettava pysäköintiratkaisu heikentää "käpylämäisen" kaupunkikuvan toteutumista.</p>	<p>B "Katuja varsille" 2 200 uutta asukasta</p> <p>Avoimempi kaupunkikuva muuttuu suljetummaksi korttelirakenteeksi ja katutilaksi. Sisäosan puistomaisuus säilyy keskeisten viheralueiden ja viherpintojen kautta, vaikka alue tiivistyykin.</p> <p>Yksinkertaiset lamellitalot ja pistetalot voidaan sopeuttaa vanhojen rakennusten arkkitehtuurin väreihin, materiaaleihin ja ehkä myös kattomuotoihin.</p> <p>Käpyläntien varressa olevat eteläpuolelle sijoitetut rakennukset ovat mittakaavalisesti 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>C "Suojaisat tehokorttelit" 3 000 uutta asukasta</p> <p>Avoimempi kaupunkikuva muuttuu suljetummaksi korttelirakenteeksi ja katutilaksi. Sisäosan puistomaisuus säilyy keskeisten viheralueiden kautta, vaikka alue tiivistyykin.</p> <p>Sulkeutuvat korttelinurkat antavat alueelle urbaanin ilmeen: ympäröiville kaduille se näyttäytyy umpikorttelina, puistoon puolivoimena korttelina. Materiaalit ja kattomuodot voivat liittää alueita vanhempiin kerrostuomiinsa ja ympäristönsä.</p> <p>Ratkaisumalli käyttää kaikista mahdollisista tavoitteellisimmin lähtökohdista Koskelan paviljonkisairaalan kerrostumaa.</p> <p>Keuhkykeipoinen 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>D "Koskelan Manhattan" 2 100 uutta asukasta</p> <p>Kaupunkikuva ja suurmiesmuuttuu Kunnalliskodintielle ja Antti Korpin tiellä. Syntyä uusi, korkeampien pistetalojen alue. Käpyläntien 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 siuhutissa.</p> <p>Suurin osa entisestä sairaala-alueesta säilyy rakentamattomana ja puistomaisena.</p> <p>Kunnalliskodin varteen muodostuu uusi kaupunkikerrostuma. Puistoon esitetyt rakennukset irralliset.</p>
<p>Kulttuurihistorialliset arvot</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ympäristöt 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 alkuperäisiä asuaan. Suuret sairaalaosastoja sisältäneet rakennukset B, C, F ja G</p>	<p>Ympäristöhistoriallinen selvitys tekeillä, rakennushistorialliset selvitykset.</p> <p>Asemakaavallinen metsäkaupungin ideologia perustuu 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 Pohjolan tien puistoaukioon liittyen.</p> <p>Käpyläntien varressa olevat eteläpuolelle sijoitetut rakennukset ovat mittakaavallaan vieraat alueen tavoitteen kanssa.</p>	<p>Ympäristöhistoriallinen selvitys tekeillä, rakennushistorialliset selvitykset.</p> <p>Eteläistä puistoa Käpyläntien varressa rajaavat rakennukset massiiviset ja paikkaan vieraat.</p> <p>Sairaalarakennusten kokonaisuusmielimaan liittyviä akselistoja tulisi hyödyntää selkeämmin. Sairaala puistoon sijoitettua 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 Käpyläntien varteen esitettyä isoja rakennusmassoja. Mallissa sairaalan ympäristö jää eniten viherympäristöä Sairaalan pohj. eteläsuuntainen ak-</p>

	<p>ovat menettäneet suuren osan omienaispiirteistään myöhempien korotusten, laajennusten ja muutosten myötä.</p> <p>Ympäristöhistoriallinen selvitys tekeillä.</p>	<p>akseli ajatus häviää tai menettää merkityksensä.</p> <p>Puistomainen ympäristö tiivistyy ta- saisesti: suurempia viheralueita ei jää jäljelle. Malli edellyttää eteläisen puistovyöhykkeen rakentamista.</p>	<p>Alueen sisällä ratkaisumalli ei erityi- sesti nosta esiin Koskelan paviljonki- sairaalan kulttuuriperintöä ja kerros- tumaa eikä sitä ole tässä vaihtoeh- dossa mitenkään hyödynnetty. Saira- la-alueen sisälle esitetty uusi pohji- etelä -suuntainen rakennus pirstoo historiallisen sairaalapuiston.</p>		<p>seli menettää merkityksensä tai jätää fragmentiksi.</p> <p>Kunnalliskodin tien varteen nousee kuitenkin massiivinen rakennusten ryhmittymä jonka mittakaava poikke- aa kaikesta aikaisemmasta.</p>
--	---	---	--	--	---

**KAUPAN JA
ELINKENOELÄMÄN
TOIMINTAEDULLIYTYKSIIN
PALVELUJIHIN**

	Lähtötilanne	A " Käpylän tyyliin" 1600 uutta asukasta	B "Katujaen varsille" 2200 uutta asukasta	C "Suojaisat tehokorttelit" 3000 uutta asukasta	D "Koskelan Manhattan" 2100 uutta asukasta
työpaikat	Hoitotalan ja kiinteistöhuollon työpaikat sairaala-alueella, ympäristössä kaupallisia palvelualan työpaikkoja.	Hoitotalan työpaikkoja säilyy alueella päiväkodissa ja palvelukeskuksessa. Pääosin kuitenkin asuinalue.	Hoitotalan työpaikkoja säilyy alueella päiväkodissa ja palvelukeskuksessa. Pääosin kuitenkin asuinalue.	Hoitotalan työpaikkoja säilyy alueella päiväkodissa ja palvelukeskuksessa. Pääosin kuitenkin asuinalue.	Hoitotalan 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 Koskela" - mielikuvasta, josta seuraa houkuttelevuusongelma.
kaupalliset palvelut	Ympäristössä pieni liikekeskus: 1 päivittäistavarakauppa ja pienliikkeitä, lisäksi kadunvarsiiliikkeitä (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.
kadunvarsiiliiketilat	Alueella kukkakioski, ympäristössä kampaamoja, kukkakauppa, hammaslääkäri, tyhjiä liiketiloja Käpyläntielle	Asukasäärä voi tuottaa vähän lisää kadunvarsiiliiketilaa	Tuottaa jonkin verran mahdollisuuksia uudelle kadunvarsiiliiketilalle Koskelantien ja Käpyläntien varressa, ehkä myös Antti Korpin tien päätteessä.	Tuottaa mahdollisuuksia uudelle kadunvarsiiliiketilalle Koskelantien ja Käpyläntien varressa, ehkä myös Antti Korpin tien päätteessä.	Tuottaa jonkin verran mahdollisuuksia uudelle kadunvarsiiliiketilalle Kunnalliskodintielle.