



KOSKELAN SAIRAALAN JA PESULOIDEN ALUE

26. kaupunginosa Koskela, 25. kaupunginosa Käpylä

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
12389





ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12389
PÄIVÄTTY 8.3.2016

Asemakaava koskee:

Helsingin kaupungin
26. kaupunginosan (Koskela)
kortteleita 26961–26972, osaa korttelia 26979 ja katualuetta

Asemakaavan muutos koskee:

26. kaupunginosan (Koskela)
korttelin 26979 tontteja 8 ja 9 sekä katualuetta
(muodostuu uusi kortteli 26969) ja
25. kaupunginosan (Käpylä)
korttelin 25881 tonttia 3

Kaavan nimi:

Koskelan sairaalan ja pesuloiden alue

Laatija:

Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 15.5.2013

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Nähtävilläolo (MRL 65 §):

Kaupunkisuunnittelulautakunta /-virasto:

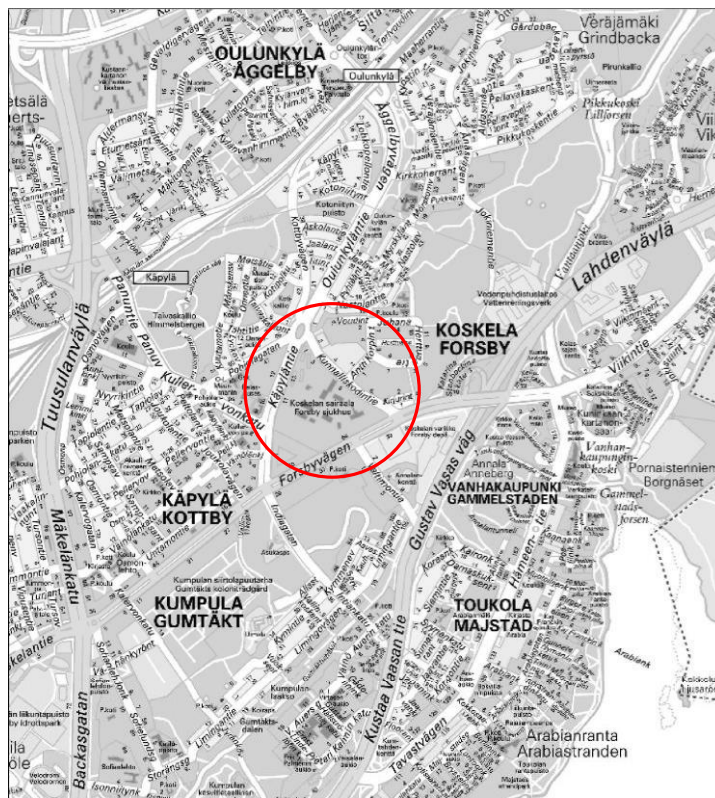
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto

Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Koskelan eteläreunalla ja siihen kuuluu asemakaavoittamaton sairaala-alue osoitteessa Käpyläntie 11, yksityisen ja kaupungin pesuloiden tontit 26979/ 4 ja 9 osoitteissa Kunnalliskodintie 2 ja 4, autopaikkatontti 25881/3 ja ympäröiviä katualueita.





YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto**Maankäyttö:** arkkitehti Paula Kinnunen, projektipäällikkö Antti Varkemaa, arkkitehti Tommi Suvanto**Liikenne:** Jaakko Heinonen, liikenneinsinööri**Teknistaloudelliset asiat:** diplomi-insinööri Suvi Hokkanen, insinööri Jarkko Nyman, diplomi-insinööri Kaarina Laakso, diplomi-insinööri Mikko Juvonen**Julkiset ulkotilat, maisema:** Maija Lounamaa, maisema-arkkitehti**Rakennussuojelu:** Riitta Salastie, TT, arkkitehti**Vuorovaikutus:** Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija Marja Lintula, tiedottaja**Kaavapiirtäminen:** Matti Päivänsalo, suunnitteluavustajaRakennusvalvontavirasto

Paula Roine ja Ulla Vahtera, arkkitehdit

Rakennusvirasto

Petri Arponen, aluesuunnittelija

Anni Tirri, suunnitteluinsinööri

Kaupunginkanslia, talous- ja suunnitteluosasto

Ilkka Korpi, projekti-insinööri

Kaupunginmuseo

Anne Salminen, Johanna Björklund, tutkijat

Kiinteistövirasto

Pekka Saarinen, toimistopäällikkö

Jarmo Raveala, hankesuunnittelupäällikkö

Pekka Holopainen, apulaisosastopäällikkö

Helsingin ympäristökeskus

Eeva Pitkänen ja Anu Haahla, ympäristötarkastajat



Muut viranomaistahot

Helen Sähköverkko Oy

Risto Seppänen, yleissuunnitteluinsinööri

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY

Tarmo Hyvärinen, alueinsinööri

Tero Salo

Helsingin kaupungin liikennelaitos HKL

Jaakko Laurila, projekti-insinööri

Kaupunkisuunnitteluviraston konsultit

Destia Oy: insinööri Taina Mattila, Infrasuunnittelu, Liikenne ja ympäristö

Maisema-arkkitehtitoimisto Byman Ruokonen: maisema-arkkitehti

Eeva Byman, ympäristöhistoria

Kiinteistöviraston tilakeskuksen konsultti

Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy: arkkitehti Mona

Schalin, rakennushistoria



SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	7
ASEMAKAAVAN KUVAUS	8
Tavoitteet	8
Mitoitus.....	8
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	9
Liikenne.....	14
Palvelut	15
Esteettömyys.....	16
Luonnonympäristö.....	16
Ekologinen kestävyys.....	17
Suojelukohteet	18
Yhdyskuntatekninen huolto	19
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	19
Ympäristöhäiriöt	21
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	22
Nimistö	23
Vaikutukset.....	23
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	27
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	29



LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4/A3-koossa)
 - Havainnekuva
 - Ilmakuvasovitus
 - Kuvaliite suojelukohteista
 - Ote maakuntakaavasta
 - Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
 - Ote Yleiskaava 2002:sta
 - Ote Helsingin uudesta yleiskaavaehdotuksesta (Kslk 10.11.2015)
 - Ote voimassa olevista asemakaavoista
 - Meluselvitys, Destia Oy, 2015
 - Ympäristö-, tekniikka- ja taloussuunnitelmat ja muut selvitykset:
Energiahuolto ja tietoliikenne
Maaperä
Vesihuolto
 - Liikennesuunnitelma

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
- Helsingin kaupunki, Kiinteistövirasto, Koskelan pesula, kunnalliskodintie 4, Ympäristötekniinen tutkimus, D2212, Finnish Consulting Group, 7.4.2009
- Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, Koskelan pesulan purkutyön yhteydessä otetut maanäytteet T1-T6, Pistekartta, analyysiraportti ja yhteenvetotaulukko, FCG Suunnittelu ja tekniikka, 9.11.2012
- Koskelan sairaalan rakennushistorian selvitys, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, 2015
- Koskelan sairaalan ympäristöhistoriallinen selvitys, Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy, 2015
- Koskelan sairaala asunnoiksi. Selvitys suojeltavien sairaalarakennusten soveltuvuudesta asuinrakennuksiksi, KSV/A/KSA 2016



TIIVISTELMÄ

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Koskelan sairaalan ja pesuloiden aluetta, joka sijaitsee Koskelan kaupunginosan lounaiskulmassa Käpylän ja Toukolan rajalla.

Kaavaratkaisu mahdollistaa tavoitteiden mukaisesti sairaala-alueen kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaiden rakennusten suojelemisen ja muuttamisen asuinkäyttöön sekä alueen täydennysrakentamisen. Tehokkaiden kortteleiden sijoittaminen tiiviisti alueen reunoille säilyttää puistoalueet laajasti yhtenäisinä ja osana alueelle ominaista identiteettiä. Tiivis rakentaminen suojaa pihvoja ja puistoaluetta liikenteen melulta.

Kaava mahdollistaa vanhusten monipuolisen palvelukeskuksen uudisrakennuksen, pysyvien päiväkotipalveluiden sekä päivittäistavarakaupan sijoittumisen alueelle. Kaava luo lisäksi mahdollisuuksia uusien palveluiden ja kivijalkaliiketilän syntymiselle sekä virkistysmahdollisuuksien säilyttämiselle. Kulkuyhteyksiä on mahdollista rakentaa ja kehittää alueella niin, että jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita sekä houkuttelevuutta voidaan parantaa. Vararaidetyhteys turvaa raitioliikenteen toimintaedellytyksiä ongelmatilanteissa.

Kaava-alueelle on suunniteltu asuntoja noin 3000 uudelle asukkaalle, joista noin 250 asukasta sijoittuisi monipuoliseen palvelukeskukseen muistisairaiden ryhmäkoteihin.

Suunnitellun uuden asuinrakentamisen (AK), asuin- ja liikerakentamisen (AL) sekä asumiseen muutettavan kerrosalan (AK/s) määrä suunnittelualueella on 107 847 k-m², josta 14 377 k-m² tulee käyttötarkoitusten muutoksista. Lisäksi olemassa olevaa asuinkerrosalaa on 8 595 k-m² ja sosiaali- ja terveystoimen tarpeisiin on osoitettu erityisasumisen ja siihen liittyvien palveluiden (AKS) kerrosalaa 20 000 k-m² monipuolista palvelukeskusta varten.

Asuinkerrosalan lisäksi yhteensä 830 k-m² on osoitettu maantasokerroksissa liiketiloihin (AK) ja 1 800 k-m² päivittäistavarakaupan tiloiksi (AL/m).

Olemassa oleviin rakennuksiin on osoitettu 670 k-m² asukkaiden yhteistilaa ja 4 700 k-m² lähipalveluille (PL), lähinnä päiväkotipalvelujen tuottamiseen 200–300 lapselle.

Yhteensä kerrosalaa kaava-alueella on 143 772 k-m². Aluetehokkuus on 1.0 ja alueen korttelitehokkuus on keskimäärin 1,73 (vaihteluväli 0,35–3,36).



Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista, koska sen avulla voidaan toteuttaa asuntotuotantotavoitetta, tarjota kohtuuhintaisia asuntotontteja ja luoda puiston avulla edellytyksiä hyvälle kaupunkielämälle ja erilaisten ihmisten kohtaamiselle. Kaavaratkaisun avulla on myös mahdollista tasapainottaa Koskelan alueen vuokratalovaltaisuutta.

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa alue pääosin asuinalueeksi siten, että alueelle sijoitetaan uusia asuinkerrostaloja ja tarvittavia palveluja sekä nk. kivijalkaliiketilaa. Sairaala-alueen kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaat rakennukset on tavoitteena säilyttää muuttamalla ne pääosin asuinkäyttöön.

Asumisen lisäksi alueelle on tarve sijoittaa vanhusten monipuolinen palvelukeskus, päiväkotipalveluita ja päivittäistavarakauppa.

Olemassa olevien yhtenäisempien puistomaisten alueiden säilyttäminen ja hyvien kulkuyhteyksien luominen alueelle ja sen läpi ovat olleet keskeisinä tavoitteina aluetta suunniteltaessa.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista, koska sen avulla voidaan toteuttaa asuntotuotantotavoitetta, tarjota kohtuuhintaisia asuntotontteja ja luoda puiston avulla edellytyksiä hyvälle kaupunkielämälle ja erilaisten ihmisten kohtaamiselle. Kaavaratkaisun avulla voidaan myös tasapainottaa vuokratalovaltaisen alueen tilannetta.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 144 735 m².

Suunnitellun uuden asuinrakentamisen (AK), asuin- ja liikerakentamisen (AL) sekä asumiseen muutettavan kerrosalan (AK/s) määrä suunnittelualueella on 107 847 k-m², josta 14 377 k-m² tulee käyttötarkoitusten muutoksista. Lisäksi olemassa olevaa asuinkerrosalaa on 8 595 k-m² ja sosiaali- ja terveystoimen tarpeisiin on osoitettu 20 000 k-m² erityisasumisen ja siihen liittyvien palveluiden (AKS) kerrosalaa noin 250 asukkaan monipuolista



palvelukeskusta varten. Tämä tarkoittaa alueelle yhteensä noin 3 000 uutta asukasta.

Asuinkerrosalan lisäksi yhteensä 830 k-m² on osoitettu maantasokerroksissa liiketiloihin (AK) ja 1 800 k-m² päivittäistavarakaupan tiloiksi (AL/m).

Olemassa oleviin rakennuksiin on osoitettu 670 k-m² asukkaiden yhteistilaa ja 4 700 k-m² lähipalveluille (PL), lähinnä päiväkotipalvelujen tuottamiseen 200–300 lapselle.

Yhteensä kerrosalaa kaava-alueella on 143 772 k-m². Aluetehokkuus on 1,0 ja alueen korttelitehokkuus on keskimäärin 1,73 (0,35–3,36).

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Sairaalan alue sijaitsee Kunnalliskodintien, Koskelantien LPA-alueen ja Käpylääntien välisessä kolmiossa. Pesuloiden tontit sijaitsevat sairaalan alueen pohjoispuolella Kunnalliskodintien varrella.

Sairaalan alue on ilmeeltään puistomainen. Kunnalliseksi vaivastaloksi rakennettu laitos on toiminut kunnalliskotina ja sairaalana. Sairaalan alueella on yhteensä 14 rakennusta, jotka on rakennettu vuosina 1910–1961. Tällä hetkellä rakennuksissa toimii mm. vanhusten monipuolinen palvelukeskus, päiväkoti, ravintokeskus ja pakolaisten vastaanottokeskus. Rakennukset ovat olleet pitkään vajaakäytössä ja soveltuvat huonosti nykyiseen pääkäyttöön ryhmäkodeiksi. Alueella on myös kappeli, rakennuksia yhdistävä maanalainen käytäväverkosto ja väestönsuoja.



Käpylätien varrella sijaitsevista asuinrakennuksista kaksi on HEKA-Kumpulalla hallinnoimia vuokrataloja ja kahdessa toimii Li-linkotisäätiön mielenterveyskuntoutujien palvelutalo Koskikoti. Kunnalliskodintien pohjoispuolella sijainneet pesularakennukset ja höyrylaitos on purettu. Olemassa olevaa puistomaista aluetta on suunnittelualueella noin 59 600 m².

Koskelan sairaala-alue ja Kunnalliskodintie on asemakaavoittamaton. Pesuloiden tontit ovat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY). Alueelle saa rakentaa pesulatoimintoja palvelevia rakennuksia. TY-tonteille saa sijoittaa asuntoja ainoastaan kiinteistöjen henkilökuntaa varten. Antti Korpintie on asemakaavassa katualuetta. Korttelin rakennusoikeus on yhteensä 22 050 k-m². Kaava-alueen eteläisin osa on autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Uudet asuinkerrostalojen korttelialueet (AK) sijaitsevat pääosin Käpylätien, Koskelantien, Kunnalliskodintien ja Antti Korpin tien varsilla.

Alueen korttelit on suunniteltu rakennettavaksi tiiviisti, jotta alueelle kasvanut ja kehittynyt vihreä puustoinen alue jäisi mahdollisimman laajasti puistoksi. Rakennukset ja piha-alueet on sopeutettava kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan ympäristöönsä. Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat kolmesta seitsemään. Korkeimmat rakennukset reunustavat tiiviisti katuja. Alueen sisäosissa puistoon rajautuva rakennusrintama on rikkonaisempi ja matalampi näkymien avaamiseksi asunnoista ja piha-alueilta puistoon. Pääosa rakennusten väliin jäävästä piha-alueesta on istutettavaa kansipihaa. Muut tontin osat tulee säilyttää mahdollisimman vihreänä. Tontteja ei myöskään saa aidata, jotta alue säilyisi mahdollisimman yhtenäisenä.

Kadunpuoleisten rakennusten ensimmäisiin kerroksiin on kaavassa osoitettu liiketilaa vilkkaan kaupunkielämän edellytysten parantamiseksi yleiskaavaehdotukseen ja osallisten palautteeseen perustuen.

Kunnalliskodintien eteläpuolisen kaava-alueen osan asukkaiden yhteiset vapaa-ajantilat sijoittuvat keskitetysti Paviljonkikujan varrella olemassa olevan rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen (yht) ja kujan päätteenä olevaan entiseen kappeli-rakennukseen (AH). Purettavaksi suunnitellun N-rakennuksen paikalle syntyvään painanteeseen voi sijoittaa puiston alle pysäköinti-, yhteis- tai väestönsuojatiloja.



Korttelin autopaikat sijoitetaan kannenalaisiin (pka-) tiloihin tai maanalaisiin tiloihin. Erikseen on merkitty korttelit, joiden pysäköinnin saa sijoittaa LPA-alueelle tai tontille.

Kunnalliskodintien varrella olevan korttelin 26961 rakentaminen edellyttää N-rakennuksen ja Paviljonkikujan varrella olevan korttelin 26965 rakentaminen D-rakennuksen purkamista.

Asuinkerrostalojen korttelialue, jonka olemassa oleva rakennus ja piha-alue säilytetään arvokkaana osana historiallista entistä sairaalapuiston aluetta (AK/s)

Olemassa olevat sairaalarakennukset on purettavaksi esitettyjä N- ja D-rakennusta sekä muutamaa pienempää talousrakennusta lukuun ottamatta säilytetty ja osoitettu muutettavaksi pääosin asuinkäyttöön. Olemassa olevien rakennusten rakennusoikeus ja rakennusala on osoitettu kaavakarttaan olemassa olevan rakennuksen mukaisesti. Rakennusten kaupunkikuvallisen ja kulttuurihistoriallisen arvojen perusteella on niille annettu suojelua ja muutos- sekä rakentamistöitä koskevia määräyksiä.

Rakennusten korttelialueet ovat niukkoja puistona säilyvän alueen maksimoimiseksi. Kortteleita tai tontteja ei saa aidata, jotta säilyisi yhtenäisenä. Näiden kortteleiden ja tonttien väestönsuojatilat saa sijoittaa puiston alla olemassa olevaan kannenalaiseseen väestönsuojatilaan. Paviljonkikujan varren olemassa olevien rakennusten pysäköintipaikat saa sijoittaa tiivistettävälle LPA korttelialueelle.

Asuinkerrostalojen ja liikerakennusten korttelialue (AL)

Kaupallisten palveluiden lisäämiseksi korttelin 26960/1 ensimmäiseen kerrokseen on osoitettu 1 800 k-m² päivittäistavarakaupalle (m). Kaupan ja asumisen vaatimat apu-, huolto- ja pysäköintitilat sijoittuvat kaupan alle kellariin.

Asuinrakennukset sijoittuvat tontin reunoille. Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat viidestä seitsemään ollen pääosaltaan kadunvarsilla seitsemän ja alueen sisäosissa pääosin viisi. Päivittäistavarakaupan tilat sijaitsevat Kunnalliskodintien tasolla. Sen yläpuoliset asuinkerrokset alkavat kaupan yläpuolisen, istutettavan kattopihan tasolta. Osa aputiloista voi sijaita kellaritasoilla. Kannenalaisen pysäköintiin ajo Antti Korpin tien puolelta on esitetty yhteiseksi pohjoisemman asuinkerrostalojen korttelialueen kanssa, jolle on osoitettu toinenkin pohjoisempi sisäänajo ylemmälle pysäköintitasolle. Kaupan huolto tapahtuu Antti Korpin tien kautta.



Ensimmäisten kerrosten avautumista ja aputilojen sijoittumista on ohjattu Koskelan akselin puoleisille rakennusaloille, jotta jalankulkureitin varrelle sijoittuvat tilat olisivat toiminnallisia ja aktiivisia. Vastapäiselle korttelialueelle on suunniteltu tiloja monipuoliselle palvelukeskukselle, joka osaltaan tarjoaa palveluja ja virikkeitä reitin suuntaan.

Erityisasumisen ja palveluiden korttelialue (AKS)

Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat kolmesta seitsemään, ollen alimmillaan Kunnalliskodintien ja Käpyläntien kulmassa nousten kohti Antti Korpin tietä. Rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja rakenteeltaan pääosin puuta.

Monipuolisen palvelukeskuksen toimintojen suunnittelussa sosi-aali- ja terveystarvoston tavoitteena on ollut sijoittaa pääosin palvelu- ja apu- sekä pysäköintitiloja rakennuskokonaisuuden alim-paan kerrokseen ja pääosa ryhmäkodin asunnoista niiden yläpuo-lle. Yksikerroksisten rakennuskokonaisuuden osille on suunniteltu kattopihoja muistisairaiden ulkoilua varten. Kaavaan on an-nettu sitä koskien määräys yksikerroksisten rakennusosien katon toteuttamisesta viherkattoisena.

Istutettavaksi alueen osaksi merkityn alueen puusto tulee säilyttää ja täydentää istuttaen puita ja pensaita. Istutettavan alueen osan on tarkoitus yhdistyä visuaalisesti pohjoispuolella olevaan puisto-oon.

Jalankululle on osoitettu läpikulkureitti tontin pohjoista reunaa pitkin jatkuen Koskelan akselin poikki päivittäistavarakaupan pohjoisreunaa pitkin aina Antti Korpin tielle saakka.

Väestönsuojatilat saa sijoittaa sairaalan puolen puiston alla ole-massa olevaan kannenalaiseseen väestönsuojatilaan.

Lähipalvelurakennusten korttelialue (PL)

Olemassa olevan rakennuksen rakennusoikeus ja rakennusala on osoitettu kaavakarttaan olemassa olevan rakennuksen mukai-esti. Rakennusoikeuteen on laskettu ulkoseinien paksuus 250 mm saakka. Rakennus on nelikerroksinen. Rakennukselle on kaupunkikuvallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen perusteella annettu suojelua ja muutos- sekä rakentamistöitä koskevia mää-räyksiä.

Rakennukseen mahtuu päivähoitopaikka yli 300 lapselle. Päivä-kodin piha-alueet (le) sijaitsevat kahdella tontilla. Piha-alueet saa



aidata. Alueella oleva puusto tulee pyrkiä säilyttämään ja uusimaan siten että sen maisemakuvallinen arvo säilyy.

Tontille saa sijoittaa enintään kahdeksan maanpäällistä autopaikkaa Kunnalliskodintien puoleiselle osalle. Korttelin tonttien huolto liikenteen reitti kulkee pääosin tällä lähipalvelurakennusten korttelialueella. Koskelantielle ja Kunnalliskodintielle voidaan osoittaa aikarajoitettuja pysäköintipaikkoja kadun varteen mm. päiväkodin saattoliikennettä varten.

Tontin väestönsuojatilat saa sijoittaa puiston alla olemassa olevaan kannenalaiseseen väestönsuojatilaan.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Kortteleiden 26964, 26966, 26969, 26970 autopaikat ja 56 tontin 25881/4 autopaikkaa saa sijoittaa tontille 25881/3. LPA-alueita tiivistetään rakentamalla aluetta uudelleen, jotta alueelle voidaan osoittaa myös sairaalan vanhoja rakennuksia varten pysäköintipaikkoja. Tontin 25881/4 tarvitsemista uuden laskentaohjeen mukaisista pysäköintipaikoista rakennetaan loput tontille LPA-alueen yhteyteen.

Puisto (VP)

Yhtenäinen puistomainen alue sairaala-alueen keskellä sairaalarakennusten rajaamana sekä suunnittelualueen eteläosa on osoitettu puistoalueeksi. Eteläinen puistoalueen osa on nimetty Rohtopuutarhaksi alkuperäisen käytön mukaisesti. Sairaalan alueen keskellä sijaitseva puiston osa on nimetty Hospitaalinpuistoksi. Kunnalliskodintien pohjoispuolelle pesuloiden alueelle on lisäksi suunniteltu puistosarjan kolmas puisto Koskelanhaka, joka on saanut nimensä siellä sijainneesta eläinten aitauksesta. H-rakennuksen ja entisen kappelin ympäristöt ovat Hospitaalinpuiston parhaiten säilyneitä ja eniten arvoja omaavia alueita, jotka on kaavakarttaan merkitty erityistä hoitoa ja huolenpitoa vaativiksi säilytettäväksi alueiksi.

Sairaalan vanha väestönsuoja sekä purettavaksi esitetyn N-rakennuksen eteläosa sijoittuu kaavassa puiston alueelle, jolle on merkitty kannen alainen tila (pka), jonne saa sijoittaa pysäköintiväestönsuoja ja yhteistiloja yhteen tai useampaan tasoon. Vaihtoehtona korttelin 26961 kannenalaiselle pysäköintilaitokselle olisi sijoittaa pysäköintipaikkoja N-rakennuksen eteläosan kohdalle useampaan tasoon.



Puistojen alueella tulee olemassa oleva maisemakuvallisesti arvokas puusto säilyttää ja uusia siten että sen maisemakuvallinen arvo ja vihreä ominaisuus säilyvät. Entisen sairaalan puistoa tulee kunnostaa alkuperäisiä puistosuunnitelman periaatteita mukailleen. Säilytettäviä tai palautettavia osia ovat mm. istutussuunnitelmat, alkuperäiset tie- ja polkuverkoston osat, maisemallisesti tärkeä puusto ja puuryhmät. Alueen eri osia ei saa aidata.

Liikenne

Lähtökohdat

Koskelantie on pääkatu, jonka liikennemäärä on arviolta 19 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kadulla kulkee sairaalan kohdalla kolme bussilinjaa ja kadun keskellä puurivien välissä sijaitsee suunnitteilla olevaan esikaupunkialueiden tavoiteverkkoon kuuluva pyöräily-yhteys. Kustaa Vaasan tien Koskelantiehen yhtyvät länsirampit sijaitsevat noin 300 metriä suunnittelualueesta itään. Koskelantien ja siihen nähden väistämismellollisen Kunnalliskodintien liittymä ei ole valo-ohjattu. Liittymä on melko väljästi mitoitettu ja kadut eivät kohtaa kohtisuoraan, joten Kunnalliskodintien ja Koskelantien väliä on mahdollista ajaa vauhdikkaasti. Liittymässä on tapahtunut paljon onnettomuuksia ajoneuvojen välillä sekä myös henkilövahinkoihin johtaneita jalankulku- ja pyöräilijäonnettomuuksia. Koskelantien ylittävällä suojatielle on kolme ajokaistaa rinnakkain toiseen ja kaksi toiseen suuntaan. Kunnalliskodintie on paikallinen kokoojakatu, jonka liikennemäärä on noin 8 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kadulla kulkee yksi bussilinja ja kadun lounaisreunalla kulkee jalankulku- ja pyörätie. Katu on osa suunnitteilla olevaa pyöräilyn tavoiteverkkoa.

Käpylääntie on alueellinen kokoojakatu, jonka liikennemäärä on noin 7 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kadulla kulkee kolme bussilinjaa. Kadun molemmin puolin kulkee jalankulku- ja pyörätie ja myös Käpylääntie on osa pyöräilyn tavoiteverkkoa.

Suunnittelualueen lounaisreunassa Kullervonkadun ja Koskelantien välillä sijaitsee pysäköintialue, jonka pysäköintipaikat on osoitettu Koskelantien ja Käpylääntien kulmassa sijaitsevalle korttelille 25881. Myös pysäköintialueen on suunniteltu olevan osa tavoiteverkkoa.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueella ja sen kautta muodostetaan yhteysreitistö jalankulkua ja polkupyöräilyä varten, jotta alueella sijaitseviin puistoihin



ja alueen läpi pääsisi nykyistä paremmin. Jalankululle ja polkupyöräilylle varattujen katujen ja alueen osien linjauksissa palautetaan sairaalan alueella keskeisiä alkuperäisiä kulkuakseleita ja reittejä. Reitit jatkuvat Kunnalliskodintien pohjoispuolelle kaupunkiaukio- ja jalankululle varattuina reitteinä Juhana Herttuan polkua kohti.

Jalankulun ja pyöräilyn järjestelyjä tullaan parantamaan Kunnalliskodintiellä, Käpyläntiellä ja Koskelantiellä. Sairaalan ja pesuloiden alueelle tullaan järjestämään uusia yhteyksiä, joista osa palvelee myös huolto- ja tontilleajoa.

Kunnalliskodintielle rakennetaan raitiovaunujen vararaideyhteys Koskelan varikolta. Vararaideyhteys turvaa raitiovaunujen pääsemisen raideverkkoon häiriötilanteessa. Kunnalliskodintien liittymä Koskelantielle tullaan valo-ohjaamaan ja rakentamaan turvallisemmaksi. Kadun luoteispään linjausta muutetaan.

Pysäköinti on järjestetty pääosin maanalaisiin tai kannenalaisiin pysäköintilaitoksiin. Sairaala-alueen lounaisreunassa sijaitsevalle maanpäälliselle pysäköintialueelle on järjestetty lisää pysäköintipaikkoja ja maanpäällisiä paikkoja saa sijoittaa tonteille 26967/4, 26963/1 ja 26962/2.

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään asunnot 1 ap/135 k-m², hoitolaitokset, päiväkodit ja lähipalvelurakennukset 1 ap/380–320 k-m², myymälä- ja liiketilat 1 ap/60 k-m². Tontille sijoitettavien polkupyörien vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa. Näistä 75 % on sijoitettava rakennukseen. Asukkaille tarkoitettujen pysäköintipaikkojen lisäksi tarvitaan asukkaiden vieraille vähintään 1 ap/1 000 k-m². Vieraspaidat voivat sijaita myös katu- tai yleisillä alueilla. Osa pysäköintipaikkojen vähimmäismäärästä voidaan korvata yhteiskäyttöautopaikoilla, erityisen hyvillä ja runsailla polkupyöräpaikoilla ja suurten pysäköintilaitosten autopaikkojen merkitsemättömyydellä. Rakentamistehokkuuden ja kaava-alueen yhtenäisyyden vuoksi on myös Kunnalliskodintien pohjoispuolella sovellettu kantakaupungin pohjoisosan pysäköintipaikkojen laskentaohjetta aluejaosta poiketen.

Palvelut

Lähtökohdat

Alueella on hyvät liikenne yhteydet. Sekä raideliikenne että Lahden väylän ja Koskelantien linja-autoliikenne palvelevat alueen asukkaita. Alue tukeutuu Käpylän ja Koskelan kaupallisiin palve-



luihin. Kaava-alueella toimii kaksi väliaikaista päiväkotia ja vanhusten monipuolinen palvelukeskus. Kappeli toimii tällä hetkellä paikallisen musiikkiopiston harjoittelu- ja esiintymistiloina.

Kaavaratkaisu

Uusi asutus, noin 3 000 asukasta, tukeutuu Koskelassa ja Käpylässä tarjolla oleviin kaupallisiin ja julkisiin palveluihin. Uusi asutus tukee alueella olevien koulujen säilymistä ja lisää alueen varhaiskasvatuksen tilojen tarvetta. Kaava-alueelle on mahdollista sijoittaa sairaala-alueen yhteen rakennukseen (F) päiväkotitoimintaa yli 300 päivähoitopaikkaa piha-alueineen.

Kaavaan on varattu kortteli kaupungin omalle (vanhusten ja muistisairaiden) monipuoliselle palvelukeskukselle ryhmäkoteineen, joka tarjoaa palveluja myös ulkopuolisille.

Keskeiselle paikalle Antti Korpin tien ja Kunnalliskodintien kulmaan on mahdollista sijoittaa päivittäistavarakauppa. Kauppa parantaa toteutuessaan koko Koskelan kaupallisia palveluita. Asuinrakennusten ensimmäisiin kerroksiin Kunnalliskodintien varrelle ja Käpylätien luoteisristeykseen vastapäätä päivittäistavarakauppa osoitetaan myös liiketilaa.

Esteettömyys

Asemakaava-alueen piha-alueilla mäkisen maaston kohdalla tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen. Kaavassa on määräys esteettömästä yhteydestä Hospitalin kululle sekä Koskelanakselille. Mikäli alueilla olevia tunneliyhteyksiä käytetään hyväksi tulevan asuinalueen tilaratkaisuissa, tulee niiden yhteyksien järjestämisessä kiinnittää huomiota esteettömyyteen. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Pesuloiden tonttien alueella korkeussuhteet vaihtelevat +21.8 ja +30.0 välillä. Sairaala-alueen korkeussuhteet vaihtelevat +17.6 ja +29.6 välillä. Alueen korkein kohta on hallintorakennuksen (H) tuntumassa. Sairaalan piha laskee itään kohti Koskelantietä, länteen kohti Käpylätietä, pohjoiseen kohti Kunnalliskodintietä ja etelään kohti viheraluetta.



Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Pesuloiden tonteilla on säilynyttä puustoa ja osittain myös kookkaita jalopuita tonttien pohjoisilla reunoilla. Piha-alueet ovat paikoin kallioisia ja sairaala-alueelle on kasvanut vehreä puusto. Sairaalan alueen piha-alueet on suunniteltu yksityiskohtaisesti työ- ja vaivaistaloa varten laaditussa alkuperäisessä asemapiirroksessa. Hyötypuutarhan paikalle istutettu puisto toimii nykyisin potilaiden virkistyspaikkana.

Kaavaratkaisu

Puistoalueilla ei ole erityisiä luonnonympäristöön kohdistuvia kaavamääräyksiä.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Sairaala alue on puistonomainen. Alueella sijaitsee kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviä sairaalapaviljonkirakennuksia sekä muutamia talousrakennuksia. Ekologinen kestävyys ohjaavat suunnittelua ja rakentamista kaava-alueella. Vuoden 2021 alusta tulee voimaan EU-direktiivi, joka edellyttää kaikkien uusien rakennusten olevan lähes nollaenergiataloja.

Kaavaratkaisu

Kaavan luo edellytyksiä toteuttaa rakentaminen direktiivien vaatimusten mukaan. Rakennusten suuntauksella ja vesikatoille sijoitettavilla aurinkopaneeleilla pyritään luomaan edellytyksiä nollaenergiatalon tavoitteiden saavuttamiseen. Vanhojen rakennusten korjaaminen parantaa niiden energiataloutta.

Olemassa olevan vanhan puistoalueen säilyttäminen mahdollisimman laajana ja yhtenäisenä säilyttää viherpinta-alaa ja biomassaa sekä tuottaa lähivirkistysaluetta. Kaavaratkaisu perustuu tiiviisiin ja tehokkaisiin alueen sisälle avautuviin kortteleihin ja kansipihoihin, jotta olemassa oleva puistoalue voidaan säilyttää laajasti. Esitettyssä kaavaratkaisussa samanaikaisesti ilmastonkestävä kaupunki ILKKA-hankkeessa Helsingille kehitetyn viherkertoimen käyttö rakennuksissa ei ole hyvin toteutettavissa. Viherkerroin on suhdeluku tontin painotetun viherpinta-alan ja tontin kokonaispinta-alan välillä. Painotettu viherpinta-ala koostuu erilaisten viherkerroinelementtien (esim. nurmi, viherkatto, istutettava puu) yhteenlasketuista painotetuista pinta-aloista. Laskennassa käytettävät elementtienpainotukset on määritelty ekologisuuden, toiminnallisuuden, maisema-arvon ja kunnossapidon näkökulmasta.



Vanhojen rakennusten säilyttäminen ja muuttaminen asunnoiksi tuottaa uudisrakentamiseen verrattuna pienemmän hiilijalanjäljen. Pihakannet ja maanalaiset pysäköintirakenteet kasvattavat hiilijalanjälkeä. Monipuolisen palvelukeskuksen tulee olla julkisivuiltaan ja rakenteeltaan pääosin puuta. Puurakentaminen vähentää rakentamisen aikaisia päästöjä betonirakentamiseen verrattuna. Tiivis alue vähentää liikenteen hiilipäästöjä.

Hulevesien ohjailu, imeyttäminen ja viivyttäminen alueella on suunniteltu Helsingin hulevesistrategian mukaisesti. Uudet rakennukset sijaitsevat pääosin hyvin imeyttävillä alueilla, jolloin luontainen imeyttävä pinta-ala vähenee huomattavasti. Eteläosan säilyvälle Rohtotarha- puistoalueelle on suunniteltu sijoitettavaksi hulevesien viivytystä ja rakenteellista imeytystä. Vesiä viivytetään myös korttelialueiden pihakansilla. Niillä alueilla, joilla kallio on pinnassa tai maaperä savea, ei imeytystä voida tehdä. Hulevesisuunnitelmassa on varauduttu rankkasateiden aiheuttamiin tulviin. Kunnalliskodintien pohjoispuolella olevien kortteleiden hulevedet voidaan johtaa rakennettavaan uuteen sadevesiviemäriin.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Pääosalla sairaalan alueen olemassa olevista rakennuksista sekä sairaalan ympäristöllä on suojeluarvoja. Kaava-alue kuuluu Helsingin yleiskaava 2002:ssa kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävään alueeseen, jota kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

Vuosien 2014–2015 aikana kaupunkisuunnitteluvirasto on teettänyt Koskelan sairaalan alueen ympäristöhistoriaselvityksen ja kiinteistövirasto rakennushistoriaselvityksen, joissa on arvioitu alueen ja sen rakennusten arvoja sekä säilyneisyyttä. Arvokkaimmiksi ja parhaiten säilyneiksi rakennuksiksi osoittautuivat alueen kappeli K, hallintorakennus H sekä rakennukset B ja E. Ympäristöinä parhaiten säilyneitä ja arvokkaita olivat H-rakennusta ja kappelia ympäröivät alueet, sisääntuloakseli Käpyläntieltä sekä poikittaisakseli joiltain osin. Selvitykset ovat selostuksen liitteinä.

Alueen ympäristö ja rakennukset omaavat arvoja, joita pyritään säilyttämään.

Kaavaratkaisu

Selvityksiä on käytetty asemakaavallisen suojelun tarpeen arvioinnissa. Rakennuksia, niiden ympäristöä ja puistoalueita koske-



via suojelumääräyksiä sekä täydennysrakentamisalueiden ja rakentamisvolyymin sovittamista ympäristöön ja sen arvoihin on tehty yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Rakennusten ja ympäristön suojelua on ohjattu yksityiskohtaisin asemakaavamääräyksiin ja -merkinnöihin.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Runkolinjat sijaitsevat Käpyläntiellä, Koskelantiellä ja Kunnalliskodintiellä. Sairaala-alueen nykyistä sisäistä yhdyskuntateknistä verkostoa ei pystytä hyödyntämään alueen lisärakentamisen myötä.

Sairaala-alueen nykyinen päämuuntamo sijaitsee purettavaksi aiotun N-rakennuksen kellarissa. Päämuuntamoa Kunnalliskodintien suunnasta syöttävät kaapelit ovat Helenin omaisuutta, muu sairaala-alueen sähköverkko on kaupungin omistuksessa.

Kaavaratkaisu

Uusi asuinalue on liitettävissä edullisesti yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin. Merkittävimmät uudet vesihuoltoverkostot sijoittuvat Paviljonkikujan alle. Kadulle sijoittuu mm. Käpyläntien ja Kunnalliskodintien välinen uusi vesijohtoyhteys. Kunnalliskodintien vesihuoltolinjat joudutaan rakentamaan uusille paikoille, mikäli raitioliikenteen varayhteys toteutetaan.

Ehdotuksen mukainen kerrosala tulee vaatimaan muutosalueelle neljä uutta sähkömuuntamotilaa: Kaksi Kunnalliskodintien varteen ja yhden Käpyläntien sekä Koskelantien varteen. Nykyinen päämuuntamo poistuu käytöstä. Muuntamotilojen sijoituksessa ja tilasuunnittelussa tulee huomioida Helen Sähköverkon ohjeistus. Kaavassa on määräykset ja merkinnät muuntamoiden sijoittamisesta.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaava-alueen maaperä on pääosin kalliomoreenimaastoa. Maasto nousee kohti sairaala-alueen keskiosaa, jossa on runsaasti kalliopaljastumia. Pesula-alueen pohjoisreuna rajautuu kalliolyrkänteeseen. Sairaala-alueen eteläreunalla LPA-tontilla 25881



esiintyy moreenin yläpuolinen savialue, jonka paksuus on enimmillään 5 metriä. Korttelin 26972 kohdalla moreenin päällä on savikerros, jonka paksuus on enimmillään 2,5 metriä. Korttelin 26968 länsireunalla Käpyläntien reunassa moreenin päällä on ohut savikerros, enintään 1 metriä paksu. Alueen itäosassa Antti Korpin tien reunalla pesuloiden alueella on pientaloinen savialue, jonka paksuus on enimmillään 2 metriä.

Pohjavesi on sairaala-alueen eteläosan nykyisten rakennusten kohdalla korttelit 26969, 26970 ja 26971 tasolla noin +17.0...+18.0 ja puiston puolella +15.6...+16.3. Kaavamuutosalueen eteläpuolella olevan korttelin 25881 pohja-vesi on tasolla +15.2...+16.3. Pesula-alueella Kunnalliskodintien varrella pohjavesi on tasolla +19.8...+21.3 ja alueen itäosassa tasolla +21.8...+22.8. Kunnalliskodintien ja Käpyläntien risteyksessä pohjavesi on tasolla +20.0...+21.3.

Kunnalliskodintien pohjoispuolella ovat toimineet Helsingin kaupungin keskuspesula höyryntuotantoyksikköineen sekä yksityinen pesula. Höyryntuotannossa on käytetty lämmönlähteenä raskasta polttoöljyä, jota on varastoitu laitosalueella sijainneissa säiliöissä. Pesulatoiminnassa on käytetty tetrakloorieteeniä kemialliseen pesuun. Liuotinta säilytettiin pesularakennuksen eteläpuolisessa osassa.

Maaperän haitta-aineita on kaupungin pesulan ja lämpökeskuksen alueelta tutkittu vuonna 2009 ja 2012. Jälkimmäinen tutkimus tehtiin rakennusten purkuvaiheessa. Alueella todettiin vain muutama kynnysarvon ylittävä pitoisuus tetrakloorieteeniä. Vesinäytteissä oli viitteitä hiilivedyistä, mutta pitoisuudet olivat erittäin pieniä, eikä niistä arvioitu olevan haittaa ympäristölle tai terveydelle. Yksityinen pesula on lopettanut toimintansa ja rakennus on purettu. Maaperän haitta-ainetutkimuksista vastaa toiminnanharjoittaja. Tutkimukset tehdään keväällä 2016.

Asemakaava-alueelta ei ole muuta tiedossa maaperää pilaavaa toimintaa.

Kaavaratkaisu

Rakennukset perustetaan maanvaraisin perustuksin tai kallion vaaraan. Rakennustoimenpiteet alueella eivät saa pysyvästi alentaa orsi- ja pohjaveden pintaa. Olemassa oleville rakennuksille ja rakenteille eikä teille ei saa aiheutua haittaa työnaikaisesta pohjavedenalennuksesta. Maanalaisten tilojen rakentaminen edellyttää pohjaveden hallintasuunnitelman hyväksymistä. Koskelantien varressa korttelissa 26972 maanalaisien tilojen kuivatuskerrokset ja -



järjestelmät tulee sijaita tason +15.5 yläpuolella, ja tason +15.5 alapuoliset tilat tulee vedenpaine-eristää.

Asemakaavassa on annettu 26979/10 pesulatonttia koskeva määräys, jonka mukaan maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä kunnostettava ennen rakentamisen ryhtymistä. Myös jo tutkituilla alueilla on syytä seurata maaperän laatua rakentamisen aikana, vaikka merkittävää pilaantuneisuutta ei ole tutkimuksissa todettukaan. Mahdollisesta pilaantuneisuuden esiintymisestä on välittömästi ilmoitettava Helsingin kaupungin ympäristökeskukselle.

Sairaala-alueelta ei ole tiedossa erityistä maaperää pilaavaa toimintaa. Koska alue on ollut pitkään käytössä, on mahdollista, että alueella on tasauksia ja täyttöjä, jotka voivat sisältää esimerkiksi rakennus- tai purkuaineksia tai alueella syntynyttä jätettä. Myös tällaisista maanrakentamisen yhteydessä mahdollisista havainnoista on ilmoitettava ympäristökeskukselle massojen asianmukaisen käsittelyn ja mahdollisen selvitystarpeen arvioimiseksi.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Koskelantiellä liikennemäärä on noin 18 900 ajoneuvoa arkiavuorokaudessa, Käpyläntiellä 6 700 ja Kunnalliskodintiellä 6 900. Suunnittelualueelle aiheutuva meluhaitta tulee ottaa huomioon alueen täydennysrakentamista suunniteltaessa. Liikenne-ennusteen mukaan vuonna 2025 Koskelantien liikennemääräksi arvioidaan 30 800 ajoneuvoa / vrk, Kunnalliskodintiellä 10 800 ajoneuvoa / vrk ja Käpyläntiellä 9 000 ajoneuvoa / vrk. Liikenne-ennuste on laadittu nykyisten liikennejärjestelyiden pohjalta, joiden arvioidaan tuottavan suurimman liikennemäärän alueen läheisyyteen. 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 aiheuttaa melua ja tärinää.

Kaavaratkaisu

Meluselvitys on laadittu suunnitelmavaihtoehtovaiheessa ja se on päivitetty kaavaratkaisun valmistuttua.

Liikenne aiheuttaa melua ja päästöjä Koskelan sairaalan alueella ja pesuloiden tonteilla. Niille suunniteltujen asuinrakennusten julkisivuille, joille kohdistuu haitallista melua, on kaavaan merkitty



ääneneristävyydsmääräys liikennemelua vastaan sekä muita määräyksiä asuntojen ulko-oleskelutiloille sekä tuloilman sisäännotolle.

Rakennukset suojaavat piha-alueita melulta varsin hyvin ja melutaso jää oleskelualueilla raja-arvojen alle.

Hyvän sisäilmanlaadun varmistamiseksi tuloilmanotto on järjestettävä liikenteen suurimpien haittavaikutuksen alueella (ääneneristävyyserikintä) suodatettuna riittävän etäältä ja korkealta Koskelantien ja Kunnalliskodintien katualueisiin nähden.

Ympäristöhäiriöiden vaikutuksia on arvioitu tarkemmin kohdassa vaikutukset ja liitteenä olevassa meluselvityksessä.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Kaava-alueen nykyiset sairaalarakennukset ovat enintään viisikerroksisia rakennuksia.

Puistoalueella sijaitsee olemassa oleva vuonna 1965 valmistunut, kaksikerroksinen kannenalainen väestösuojatila, josta on yhteys sairaala-alueen tunneliverkostoon. Väestösuojatilan suojapaikkojen mitoituksessa on huomioitu vuodepotilaiden tarvitsema suurempi pinta-ala suojapaikkaa kohden. Väestösuojatilassa sijaitsee olemassa olevien rakennusten suojapaikkoja. Kaava-alueella sijaitsee olemassa oleva sairaalarakennuksia yhdistävä maanalainen tunneliverkosto, joka on rakennettu 1960-luvun alussa.

Kaavaratkaisu

Olemassa olevien asuinrakennusten pelastusteiden järjestelyjä ei heikennetä asemakaavamuutoksen yhteydessä. Muiden olemassa olevien rakennusten ja uusien rakennusten varatiet ja pelastustiejärjestelyt suunnitellaan ottaen huomioon pelastuslaitoksen pelastustieohje. Alueelle on laadittu alustava pelastuskaavio, joka on selostuksen liitteenä. Pääsääntöisesti pelastusreitit ja nostopaikat on sijoitettu tonteille ja vähäisessä määrin yleisille alueille. Vanhoissa yli kolmekerroksisissa rakennuksissa on kaksi poistumistieporrasta, joten niitä varten ei tarvita nostopaikkoja.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä kannenalainen väestösuojatila säilyy. Kaavamuutoksessa olemassa olevat sairaalapaviljongit muutetaan asuinkäyttöön, mikä voidaan huomioida suojapaikan mitoituksessa. Vähäisillä rakenteellisilla ja teknisillä muutoksilla väestösuojatilaan voidaan sijoittaa aikaisempaa enemmän



väestönsuojapaikkoja. Kaavamääräyksessä alueen väestönsuojapaikkoja saa sijoittaa puistoalueen olemassa olevaan kannenalaiseen väestönsuojatilaan. Väestönsuojatila kunnostetaan alueen rakentamisen yhteydessä. Kaavassa on annettu määräys paikkojen osoittamisesta ensisijaisesti vanhoille rakennuksille sekä monipuoliselle palvelukeskukselle. Maanalainen tunneliverkosto säilyy osittain alueella tehtävien purkujen jälkeen. Tunneliverkoston hyötykäyttöä uudessa käyttötarkoituksessa tutkitaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

N- ja D-rakennukset, sekä muutamia pieniä talousrakennuksia on tarkoitus purkaa.

Nimistö

Suunnittelualueella on uutta nimistöä puistoilla ja kaduilla. Nimistötoimikunta käsitteli alueen nimistöä syksyllä 2015 ja helmikuussa 2016.

Kaduille tuli seuraavia nimiä: Koskelanakseli - Forsbyaxeln, Koskelankulku - Forsbygången, Paviljonkikuja - Paviljonggränden, Hospitaalinkulku - Hospitalsgången, Kappelinkulku - Kapellgången ja Kappelinpiha - Kapellgården.

Puistot nimettiin seuraavasti: Hospitaalin puisto - Hospitalparken, Rohtotarha - Medikamentgården ja Koskelanhaka - Forsbyhagen.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (10/2015, Alv 0 %) seuraavasti:

Esirakentaminen	5 milj. euroa
Kadut ja liikennealueet	3 milj. euroa
Puistoalueet	2,5 milj. euroa
Julkiset rakennukset	13 milj. euroa
Yhteensä	24 milj. euroa

Esirakentamisen kustannusarvio pitää sisällään olemassa olevien ja kaupungin hallussa olevien rakennusten (N- ja D-rakennukset) purkukustannukset, olemassa olevan väestönsuojan kunnostustoimenpiteet, sekä Kunnalliskodintien kunnallistekniikan uudelleen rakentaminen vararaitteen toteuttamiseen varautumiseksi. Johtosiirtojen osuus kustannuksista on noin miljoona euroa.



Kaava-alueen katujen, sekä ympäröivien katujen muutostöistä on arvioitu aiheutuvan kustannuksia noin 2,5 miljoonaa, sekä alueen eteläosan pysäköintialueen laajennus- ja muutostöistä noin 500 000 euroa. Kustannusarvio ei sisällä raitiotien kustannuksia.

Puistoalueilla kunnostetaan puistoalueita säilyttäen nykyisiä puita ja istutuksia, sekä palautetaan alkuperäisen puistosuunnitelman osia. Puistoalueen eteläosassa on varauduttu hulevesien viivytysaltaan rakentamiseen. Puistoalueiden toteuttamisesta hulevesiaiheineen on arvioitu aiheutuvan kustannuksia noin 2,5 miljoonaa euroa. Puistoalueiden kustannukset tulevat täsmentymään laadittavan yleissuunnitelman pohjalta.

Sairaala-alueen F-rakennukseen on suunniteltu sijoitettavan alueella nykyisin toimiva lasten päiväkoti. Kunnostus- ja muutostyön arviointi edellyttää tarkempaa suunnittelua, mutta alustavasti työn suuruusluokaksi voidaan arvioida noin 10–15 miljoonaa euroa. Kustannus täsmentyy lopullisen tilanjaon ja suunnitelmien myötä.

Uutta kerrosalaa kohden kustannuksia aiheutuu noin 260 €/k-m².

Uudesta kaavoitettavasta kerrosalasta kaupungille on arvioitu keriyvän tonttien rakennusoikeuden myymisestä ja vuokraamisesta noin 55 miljoonaa euroa. Lisäksi tuloja kertyy käyttötarkoituksen muutoksista nykyisten sairaalarakennusten muuttuessa asuinkäyttöön, josta neuvotellaan tulevien käyttäjien tai rakennuttajien kanssa.

Muut kustannukset ja tonttitalous

Uuden rakentamisen tarvitseman vesihuoltoverkoston rakentamiskustannuksiksi on arvioitu noin 650 000 euroa. Sähköverkon rakentamiskustannukset ovat noin 800 000 euroa. Näistä kustannuksista vastaavat verkonhaltijat.

Nykyinen kappelirakennus on suunniteltu muutettavan alueen asukkaiden yhteiskäyttöisiksi tiloiksi, eikä sen kustannuksia ole arvioitu. Alueen pohjoisosaan on suunniteltu monipuolinen palvelukeskus sekä ryhmäkoteja, eikä näiden rakentamiskustannuksia ole laskelmissa otettu huomioon.

Alueen maaperä mahdollistaa rakennusten perustamisen pääosin kallion- tai maanvaraisesti. Pysäköinti järjestetään pääosin tonteilla rakenteellisesti, mutta osa paikoista voidaan sijoittaa myös maantasoon. Edulliset perustamismahdollisuudet edistävät kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytyksiä.



Kunnalliskodintien vesihuoltomuutokset eivät liity kaavaratkaisuun ja ne lasketaan erikseen vararaideyhteyden suunnittelun yhteydessä.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavan toteuttaminen tiivistää kaupunkirakennetta koko alueella selvästi ympäröivää rakennetta tehokkaammin. Käpylätien ja Koskelantien varteen muodostuu uusi rakennusrintama. Avoin, puistomainen kaupunkikuva muuttuu suljetummaksi korttelirakenteeksi ja katutilaksi. Sisäosan puistomaisuus säilyy keskeisten viheralueiden kautta, vaikka alue tiivistyykin. Sulkeutuvat korttelinurkat antavat alueelle urbaanimman ilmeen: ympäröiville kaduille se näyttäytyy umpikorttelina, puistoon puoliavoimena korttelina. Materiaalit ja kattomuodot liittävät uutta rakentamista alueen vanhempiin kerrostumiin ja ympäristöön. Suunnitelman lähtökohdiana on pidetty Koskelan paviljonkisairaalan kerrostumaa.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaava-alueen puistot on säilytetty laajoina. Täydennysrakentaminen vähentää jonkin verran puistomaista aluetta. Asunkortteleiden piha-alueille maanvaraisille paikoille istutetaan puita ja kansialueille puutarhakasvillisuutta. Suurimmalla osalla pihosta on pysäköinnin kansirakennetta, joka asettaa rajoituksia runsaan vehreyden toteuttamiselle.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Liikennejärjestelyt parantavat Kunnalliskodintien ja Koskelantien liittymän liikenneturvallisuutta. Jalankulun ja pyöräilyn järjestelyt, nykyaikaiset suunnitteluratkaisut ja uudet yhteydet parantavat molempien kulkumuotojen liikenneturvallisuutta ja sujuvuutta koko suunnittelualueella.

Vararaideyhteys turvaa raitioliikenteen toimintaedellytyksiä ongelmatilanteissa.

Uudet toiminnot alueella tuottavat liikennettä arviolta noin 3 000 autolla tehtyä matkaa päivässä. Liikenne jakaantuu melko tasaisesti Kunnalliskodintien, Koskelantien ja Käpylätien kesken eikä sillä ole merkittävää vaikutusta alueen liikenteeseen. Terveyskeskuksen, muun sairaala-toiminnan ja pesuloiden poistuminen alueelta on puolestaan jo puolestaan laskenut alueen liikennemääriä.



Kaava luo edellytykset normaalien, korkeatasoisten yhdyskuntateknisen huollon palveluiden tuottamiselle alueelle. Kunnalliskodintien liikennejärjestelyihin liittyvät putkisiirrot mahdollistavat hulevesien eriyttämisen nykyisestä sekavesiviemäroinnistä Kunnalliskodintiellä.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaava mahdollistaa uusituvan energian tuotantoa aurinkopaneelien. Vanhojen rakennusten säilyttäminen pienentää hiilijalanjälkeä ja korjaaminen parantaa niiden energiataloutta. Sairaalan alueen puuston määrä vähenee rakennettavilla alueilla. Pihakan- net ja maanalaiset pysäköintirakenteet kasvattavat hiilijalanjälkeä. Puurakentaminen vähentää rakentamisen aikaisia hiilipäästöjä betonirakentamiseen verrattuna. Tiivis alue voi vähentää liikenteen hiilipäästöjä.

Hulevesien ohjailu, imeyttäminen ja/tai viivyttäminen alueella on suunniteltu Helsingin hulevesistrategian mukaisesti. Uudet rakennukset sijaitsevat pääosin hyvin imeyttävillä alueilla, jolloin luontainen imeyttävä pinta-ala vähenee. Eteläosan säilyvälle puisto-alueelle on tarkoitus sijoittaa hulevesien viivytystä ja rakenteellista imeytystä.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaaliin oloihin ja kulttuuriin

Katujen varsille sijoitetut rakennusmassat muodostavat liikennemelulta suojaista puisto- sekä korttelialuetta, johon oleskelupihoja ja -alueita on mahdollista sijoittaa. Koskelantien reunassa asuntoihin kohdistuu liikenteen päästöistä haittoja, joita voidaan vähentää kaavassa määrättyin teknisillä ratkaisuilla.

Osa eteläosan viheralueesta ja osa B- ja C-rakennusten pohjoispuolisesta alueesta säilyy viheralueena. Pesuloiden alueelle syntyy uusi viheralue.

Asuntoloiden lisäksi alueelle sijoittuneet ryhmäkoteja ja palvelukeskustiloja ikääntyneille. Samalla vuokra-asuntojen määrä Koskelan alueella lisääntyy entisestään. Muu asuminen on painotettava omistusasumiseen, johon ympäristö luo hyvät edellytykset. Täydennysrakentamisen määrä sallii muitakin hallintamuotoja.

Asemakaava luo edellytykset palo- ja pelastusturvallisuuden määräysten mukaiselle jatkosuunnittelulle ja toteutukselle.



Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaava mahdollistaa sekä päivittäistavarakaupan, liiketilojen sijoittamisen että asuntojen rakentamisen noin 3 000 asukkaalle, jotka alueen asukasmäärää lisätessään vaikuttavat palveluiden tarpeeseen ja mahdollistavat päivittäistavarakaupan elinkeinomahdollisuudet. Alueelle on suunniteltu lisäksi ikääntyneille monipuolista palvelukeskusta, joka tarjoaa välittöminä ja välillisinä työpaikkoina ja palveluina oman lisänsä näihin vaikutuksiin.

Muut merkittävät vaikutukset, palveluihin

Kaavassa on varattu päiväkotipaikkoja yhteensä yli 300, joista alueen oman tarpeen lisäksi vajaa puolet on tarkoitettu alueen ulkopuoliseen tarpeeseen. Uudet asukkaat ylläpitävät alueella olevia kouluja, mutta siirtävät koulupaikkatarpeen painopistettä itään, mikä kasvattaa matkaa lähimpiin kouluihin.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ei ole suunnittelualueita koskevia erityisiä tavoitteita.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

Maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueella ei ole merkintöjä.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004 /18.11.2005 /19.1.2007) alue on kerrostalovaltaista aluetta, jota kehitetään asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen sekä virkistyskäyttöön ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön sekä alueella tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Sairaalan alue on lisäksi merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi, jota kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Nyt laadittu kaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen.



Helsingin uudessa yleiskaavaehdotuksessa (kaupunkisuunnittelu-lautakunta 10.11.2015) alue on asuntovaltaista aluetta A2. Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä lähipalveluiden käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0. Alueen keskeisten katujen varsille tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimintaa. Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830/1 (tullut alueella voimaan 10.6.2011) mukaan alueella on esikaupungin pintakallio-alueita. Alueella on lisäksi nykyisiä rakennettuja maanalaisia tiloja. Nyt laadittu asemakaavan muutos on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Koskelan sairaala-alue ja Kunnalliskodintie on asemakaavoittamaton.

Kaupungin pesulan tontilla on voimassa 1988 vahvistettu asemakaava nro 9413, jossa tontti on ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY). Alueelle saa rakentaa pesulatoimintoja palvelevia rakennuksia. TY-tonteille saa sijoittaa asuntoja ainoastaan kiinteistöjen henkilökuntaa varten. Rakennusoikeus Helteks-pesulan tontilla on 17 400 k-m² ja Lindström Oy:n yksityisen pesulan tontilla 4 650 k-m². Antti Korpin tiellä on voimassa 1970 vahvistettu asemakaava nro 6395, jossa se on osoitettu katualueeksi. Kaava-alueen eteläisimmällä alueella on voimassa vuonna 1993 vahvistettu asemakaava nro 10010, jossa alue on autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty osin Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin (pesuloiden tontit) ja osin valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin (sairaalan alue).

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 11.2.2016.



Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristö-ominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asema-kaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2013 kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- asuntotuotantotoimisto (ATT)
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- liikuntavirasto
- nuorisoasiainkeskus
- opetusvirasto
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- sosiaali- ja terveystieteiden virasto
- varhaiskasvatusvirasto
- ympäristökeskus



Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja viraston verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Käpylä-lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 29.5.–19.6.2013. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin kaavakävelyllä 10.6.2013. Koskelassa järjestettiin alueen suunnittelun ideointia varten lisäksi visiointi-ilta 5.9.2013.

Kävelykierros ja vaihtoehtojen arviointitilaisuus Koskelassa pidettiin 22.10.2014. Kierroksella testattiin sovellusta, joka havainnollisti suunnitelmia ympäristössä tietokoneen näytöllä.

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä suunnittelu- vaihtoehtoista valmisteluaineistoa oli nähtävillä ja verkossa keskusteltavana 20.10.–10.11.2014 seuraavissa paikoissa: Käpylän kirjastossa, Väinöläkatu 5, kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13 ja www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt.

Suunnittelun etenemisestä tiedotettiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 20.10.2015 nk. suunnittelijan infolla, joka ilmestyi myös netissä www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

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

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 johtosierrot 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 terveystieteiden 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 kaupungin museon, ympäristökeskuksen, kiinteistöviraston ja rakennusviraston, varhaiskasvatusviraston ja opetusviraston kanssa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipidekirje. Lisäksi saatiin yksi mielipidekirje ja yksi ehdotus kumppanuuskaavoituksesta nähtävilläolon jälkeen. Suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat alueen täydennysrakentamisen sijoittamiseen, asukaskoostumuksen monimuotoisuuden edistämiseen omistusasumista lisäämällä erityisesti myös Kunnalliskodintien pohjoispuolella ja tulevien rakennusten korkeuksiin sekä olemassa olevien puistoalueiden, vehreyden ja laajojen piha-alueiden sekä arvokkaiden rakennusten säilyttämistarpeisiin. Uutta rakentamista ja alueen kehittämistä pidettiin yleisellä tasolla toivottavana. Ehdotuksessa kumppanuuskaavoituksesta esitettiin vanhusten palvelukeskusta ja senioritaloja tonteille 26979/ 8 ja 9. Samassa yhteydessä näistä tonteista on esitetty tontinvaraushakemus kiinteistövirastolle.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että 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 on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Neljä vaihtoehtoista periaatesuunnitelmaa olivat nähtävillä ja arvioidavina 20.10.–10.11.2014. Vaihtoehtoisilla suunnitteluratkaisuilla haettiin eroavuuksia mm. toteutettavuudessa, pysäköintiratkaisuissa, vanhan ympäristön säilymisessä, alueen identiteetissä, liittymisessä ympäröivään kaupunkirakenteeseen, yhteyksissä, viherympäristöissä, rakennetun ja puiston välisessä määrässä, urbaaniuden asteessa ja asuntojen määrässä. Pysäköintitilat sijoituivat eri vaihtoehdoissa joko pääosin maanpäällisille pysäköintialueille, pysäköintitaloihin tai maanalaisiin pysäköintilaitoksiin tontikohtaisesti tai keskitetysti.

Vaihtoehto A, "Käpylän tyyliin":

Täydennysrakentamista tutkittiin alueella tyypillisesti käytetyillä 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. Uusia asuntoja saadaan noin 1 600 asukkaalle. Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat 4-7 kerroksen välillä ja kerrosalaa uudelle asumiselle on laskettu yhteensä noin 67 000 k-m². Pysäköinti on suunniteltu toteutettavaksi osaltaan maantasopysäköintinä ja osittain maan alle rakennettavilla pysäköintilaitoksilla.





KOSKELAN SAIRAALA JA PESULOIDEN TONTIT, ASEMAKAAVAN MUUTOS
PERIAATEVAIHTOEHTO A, "KÄPYLÄN TYYLIN", HAVAINNEKUVA 1:4000
KSW/ AJ KSA 20.10.2014



Vaihtoehto B, "Katuja varsilla":

B-vaihtoehdossa täydennysrakentaminen on sijoittunut pääasiassa sairaalan aluetta reunustavien katujen varsille. Lisäksi vanhojen säilytettävien rakennusten muodostamaa kokonaisuutta on täydennetty uusilla asuinkerrostaloilla. Pesuloiden alueelle on suunniteltu puolimpinainen uusien rakennusten kortteli. Uusia asuinrakennuksissa on pääasiassa viidestä kuuteen kerrosta. Uutta asuntokerrosalaa syntyy noin 88 000 k-m². Uusia asuntoja saadaan noin 2 200 asukkaalle. Pysäköintipaikat on sijoitettu



maanpäällisiin pysäköintilaitoksiin, mikä mahdollistaa asuinkortteleissa ympäristölle tyypilliset vihreät pihat puineen ja istutuksiin.



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 C, "Suojaisat tehokorttelit":

Suunnitelmavaihtoehdon tavoitteena on korostaa alueen identiteettiä historiallisista näkökulmista katsottuna, sekä sijoittaa samalla alueelle täydennysrakentamista rajaten puistoalueita ja säi-



lytettävien rakennusten kokonaisuutta puistomaisessa ympäristössä. Uudet rakennukset ovat L-muotoisia asuinkerrostaloja. Rakennukset sijaitsevat reunustaen katuja ja rajaten puistoalueita. Piha-alueet avautuvat puistoalueille. Rakennuksissa on neljästä kuuteen kerrosta ja asumiselle on laskettu yhteensä noin 120 000 k-m². Uusia asuntoja saadaan noin 3 000 asukkaalle. Pysäköinti on suunniteltu toteutettavaksi pihakansien alle rakennettaviin 1–2-kerroksisiin tonttikohtaisiin pysäköintilaitoksiin.



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



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



Vaihtoehto D, "Koskelan Manhattan":

Täydennysrakentaminen toteutetaan tässä vaihtoehdossa sijoittamalla pistetaloja suunnittelualueen reunoille katujen varsille. Keskeiset rakentamisen alueet ja korkeimmat rakennukset on sijoitettu Kunnalliskodintien varteen ja pesuloiden tontille. Muutama matalampi pistetalo sijaitsee H-rakennuksen vieressä ja Käpylän tien varrella. Talotyyppi on vaihtoehdossa valittu korkeudeltaan vaihteleva pistetalo. Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat 5-16 kerroksen välillä ja uutta asuntokerrosalaa syntyy yhteensä noin 84 000 k-m². Uusia asuntoja saadaan noin 2100 asukkaalle. Pysäköinti on suunniteltu sijoitettavaksi pistetalojen välisille alueille osittain tai kokonaan maan alle rakennettaviin pysäköintilaitoksiin.



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





Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Museoviraston ja maakuntamuseoiden välisen yhteistyösopimuksen perusteella **Helsingin kaupungin museo** esitti kannanoton, joka kohdistui täydennysrakentamisen sovittamiseen ympäristön arvoihin, niiden säilyttämiseen ja alueesta tehtävien palvelusten sekä yhteistyön tarpeellisuuteen. **Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSYn** kannanotto kohdistui vesihuollon suunnitteluun kustannusarvioineen sekä kiinteistöjen jätahuollon 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 terveystieteiden viraston** kannanotto kohdistui monipuolisen palvelukeskuksen mitoittamiseen ja sijoittamiseen kaava-alueella uudisrakennukseen sopivalle paikalle, johon vaihtoehdossa C nähtiin edellytyksiä. **Ympäristökeskuksen** kannanotto kohdistui positiivisella tavalla valittuun kaavan vertailevaan suunnittelutapaan, ratkaisun kaupunkirakenteen tiivistämiseen joukkoliikenteen vaikutusalueella ja vähäpäästöisten liikkuvatapojen tukemiseen, joita C tehokkaimmin toteuttaa ja huomio kohdistui myös riittävään ympäristöhäiriöiltä suojaamiseen, energiatehokkuuteen, hulevesien käsittelyyn ja viherkertoimen käyttöön. **Helsingin kaupungin liikennelaitoksen** kannanotto kohdistui rakennettavan vararaideyhteyden aiheuttamiin häiriöihin ja niiden suojaamiseen, sekä sujuvan yhteyden ylläpitämiseen. **Kiinteistöviraston** kannanotto kohdistui



asuntotuotantotavoitteisiin, asutuksen vaikutuksiin lähipalveluverkkoon, 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 riittävimmät viheryhteydet - ja pihat luoden viihtyisän ja urbaanin olemassa olevaa rakennettua omaisuutta kunnioittavan kaupunkiympäristön.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehtoista esitetyt kannanotot on otettu huomioon kaavoituksessa siten, että niissä esitetyt tarvittavat selvitykset on teetetty. Alueen suunnittelu on edennyt yhteistyössä kaupunginmuseon, ympäristökeskuksen, kiinteistöviraston ja rakennusviraston, varhaiskasvatusviraston ja opetusviraston kanssa. Eri tahojen yhteistyössä esittämät tavoitteet on otettu huomioon kaavaa laadittaessa. Uudisrakentamisen sijoittaminen, massoittelu 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 maantasopysäköintinä erillään uusien rakennusten laitospysäköinnistä. Monipuolisen palvelukeskuksen korttelialueen suunnittelua on ohjattu tiiviissä yhteistyössä sosiaali- ja terveystoimen kanssa. Kaavassa keskus ryhmäkoteineen on sijoitettu ympäristöön, johon on mahdollista muodostaa esteettömyyden erikoistason aluetta. Kunnalliskodintien ja Koskelan akselin varrelle on mahdollista sijoittaa myös kaikille kaupunkilaisille suunnattuja palveluja. Kaavassa on suunnitteluratkaisuin ja määräyksin pyritty melun torjunnan ja riittävän ilmanlaadun varmistamiseen sekä huilavesien käsittelemiseen 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 kaavasunnittelun kanssa ja vararaideyhteys on otettu huomioon suunnittelussa.



Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

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

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 pääosin sellaisinaan. Ristiriitaisen tavoitteiden osalta on pyritty löytämään yhteistyöllä ratkaisu, joka mahdollistaa molempien tavoitteiden saavuttamisen parhaimmalla tavalla. Esimerkiksi esitetty toive avarista piha-alueista on pyritty toteuttamaan visuaalisesti ja toiminnallisesti avaamalla tehokkaat ja tiiviit piha-alueet puistoihin, jotka on pyritty säilyttämään mahdollisimman laajoina tavoitteen mukaisesti. Katuja rajaavien rakennusten välistä on kapeita näkymiä kortteleiden läpi puistoon ja entiseen sairaalamiljööseen. Urbaania katutilaa on pyritty luomaan rajaamalla katuja rakennuksilla, joiden ensimmäisiin kerroksiin on varattu tilaa kivijalkaliiketoimiltoille, palveluille sekä päivittäistavarakaupalle. Yhteen olemassa olevaan sairaalapaviljoniin piha-alueineen on suunniteltu tiloja lasten päivähoidon tarpeisiin. Myös ulkopuolisille toiminnallisista ja muista palveluja tarjoavan monipuolisen palvelukeskuksen suunnittelu sijainniltaan ja yhteyksiltään parhaalle paikalle Kunnalliskodintien pohjoispuolelle yhteistyössä sosiaali- ja terveystieteiden kanssa on ollut myös keskeisenä tavoitteena kaavaratkaisussa. Rakennusten korkeudet on sovitettu ympäristöönsä. Kappeli on osoitettu yhteistilaksi koko Kunnalliskodintien eteläisen puolen asukkaiden käyttöön. Näköyhteys Koskelantielle ja väljyys kappelin ympärillä on säilytetty. Alueelle on suunniteltu reittejä yhdistämään Koskelaa ja Käpylää sekä kolmea suunnittelualueen puistoa.



Muilta osin mielipiteissä esille tuodut tavoitteet koskivat kaavan valmistelun jälkeisiä toimenpiteitä, toimintojen sijoittamista tai ratkaisuja, jotka eivät koskeneet kaavan valmistelua ja jotka ratkaistaan jatkosuunnittelussa ja toteuttamisen aikana.

Kannanottoina, mielipiteinä ja verkkokeskustelussa saadun palautteen pohjalta suunnittelua jatkettiin vaihtoehto C:n, Suojaisat tehokorttelit, pohjalta. Lokakuussa 2015 palautteen perusteella kehitetystä suunnitelmasta sekä liikenteellisistä ratkaisuista tiedotettiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle, hallintokuntien edustajille ja lisäksi uutiskirjeessä, Facebook-sivuilla, lehdistötiedotteessa sekä Kerro kartalla -nettipalvelussa. Kaavatyön jatkamiseksi saatiin vapamuotoisilla sähköposteilla alla olevia kommentteja.

Yhteenveto kaavaratkaisusta saaduista kommentteista

Sosiaali- ja terveystieteiden keskus kommentti kohdistui kaavamääräyksien riittävään väljyyteen monipuolisen palvelukeskuksen suunnittelemiseksi toiminnallisesti tavoitteiden mukaisena, toiminnan tukemiseen mahdollistamalla alueelle yksityistä iäkkäiden asumista ja puistoalueille järjestettäviin yhteyksiin. **Ympäristökeskuksen** kommentti kohdistui riittävään ympäristöhäiriöiltä suojaamiseen, hulevesien käsittelyyn ja viherkertoimen käyttöön. **Rakennusvirasto** nostaa kommentissaan esille pelastusreittien tarpeen, huoltoajon ja saattoliikenteen järjestelyt, infran reitityksen, rakennusalojen sijoittuminen suhteessa yleiseen alueeseen sekä hulevesien viivytys- ja tulvareitit.

Esitetyt kommentit on otettu huomioon kaavan valmistelussa kaavamääräyksin. 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 kaavamääräyksin suunnitteluratkaisuina. Viherkertoimen käytöstä luopuminen on perusteltu edellä asemakaavan kuvauksen kohdassa Ekologinen kestävyys.



Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle
Helsingissä, 8.3.2016

Olavi Veltheim



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	23.02.2016
Kaavan nimi	Koskelan sairaalan ja pesuloiden alue	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	14,4735	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 11,8325
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	1,7648	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 2,6410

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	14,4735	100,0	143772	0,99	11,8325	121722
A yhteensä	7,5395	52,1	139072	1,84	7,5395	139072
P yhteensä	0,7768	5,4	4700	0,61	0,7768	4700
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-2,0284	-22050
V yhteensä	3,6951	25,5			3,6951	
R yhteensä						
L yhteensä	2,4621	17,0			1,8495	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,7648	12,2		1,7648	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	14,4735	100,0	143772	0,99	11,8325	121722
A yhteensä	7,5395	52,1	139072	1,84	7,5395	139072
AK	4,1925	55,6	87630	2,09	4,1925	87630
AL	0,2322	3,1	7800	3,36	0,2322	7800
AH	0,0972	1,3	340	0,35	0,0972	340
AK/s	2,2112	29,3	23302	1,05	2,2112	23302
AKS	0,8064	10,7	20000	2,48	0,8064	20000
P yhteensä	0,7768	5,4	4700	0,61	0,7768	4700
PL	0,7768	100,0	4700	0,61	0,7768	4700
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-2,0284	-22050
TY					-2,0284	-22050
V yhteensä	3,6951	25,5			3,6951	
VP	3,6951	100,0			3,6951	
R yhteensä						
L yhteensä	2,4621	17,0			1,8495	
Kadut	1,3115	53,3			1,0289	
Kev.liik.kadut	0,8206	33,3			0,8206	
LPA	0,3300	13,4				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,7648	12,2		1,7648	
pka	1,7648	100,0		1,7648	



KOSKELA, KOSKELAN SAIRAALAN JA PESULOIDEN ALUE ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemmin 15.5.2013 päivätyn suunnitelman. Suunnittelualueen rajausta on tarkistettu.

Suunnittelualue

Suunnittelualueeseen kuuluu Koskelan asemakaavoittamaton sairaala-alue osoitteessa Käpyläntie 11, sekä molempien pesuloiden tontit 979/ 4 ja 9 osoitteissa Kunnalliskodintie 2 ja 4.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaista aluerajausta on laajennettu koskemaan myös alueen eteläisessä osassa sijaitsevaa autopaikkojen korttelialuetta.

Nykytilanne

Rakennuksia alueella on 14. Niiden valmistumisvuodet ovat 1910–1912 (A, B, C, H), 1914 (F, K), 1925 (G), 1961 (D, N). Koskelan sairaala on muiden vanhojen hoitolaitosten tavoin vaiheittain kasvanut kokonaisuus. Kunnallisesta vaivaistalosta aloittanut laitos on vähitellen kasvanut terveyskeskussairaalaksi ja alueen rakennuskantaa on tarpeen mukaan täydennetty. Kunnalliskodinaikaisia rakennuksia modernisoitiin 1950-luvun aikana. Korkea keskusrakennus ja D- rakennus A:n ja C:n välissä valmistuivat 1961. Alueella on myös maanalainen käytäväverkosto. Koskelan pesuloiden tonteilta puretut Helteks pesula sekä höyrylaitos on rakennettu vuonna 1959. Pesula fuusioitiin Uudenmaan Sairaalapesulaan tammikuun 2009 alussa ja toiminta siirtyi Keravalle. Toinen kaupungin vuokratontilla sijaitseva vuonna 1952 rakennettu pesularakennus on Lindström oy:n omistuksessa.

Mitä alueelle suunnitellaan

Tavoitteena on, että tulevassa asemakaavassa sairaala-alueen kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaat rakennukset suojellaan ja rakennuksille määritellään uusi käyttö. Lisäksi alueelle tulee pääosin asuintäydennysrakentamista. Uusien rakennusten paikat määritellään asemakaavassa. Täydennysrakentaminen on tarkoitus sijoittaa pääasiassa sairaala-alueen reunoille sekä pesuloiden tonteille. Asemakaavatyön yhteydessä selvitetään ja otetaan tarvittaessa huomioon myös sosiaali- ja terveystoimen tarpeet sekä mahdollisuudet rakentaa nk. kivijalkaliiketiloja.

Aloite

Kaavamuuotos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen.

Kaavatilanne

Koskelan sairaala-alue on asemakaavoittamaton. Kaupungin pesulan tontilla on voimassa 1988 vahvistettu asemakaava nro 9413, jossa tontti on ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY). Alueelle saa rakentaa pesulatoimintoja palvelevia rakennuksia. TY-tonteille saa sijoittaa asuntoja ainoastaan kiinteistöjen henkilökuntaa varten. Rakenn-





nusoikeus Helteks pesulan tontilla on 17 400 k-m² ja Lindström Oy:n yksityisen pesulan tontilla 4 650 k-m². Suunnittelualueen eteläreunalla on voimassa 1993 vahvistettu asemakaava nro 10010, jossa alueen osa on autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

Kaava-alue rajautuu valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen alueisiin. Alue kuuluu Helsingin yleiskaava 2002:ssa kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävään alueeseen, jota kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Koskelan sairaala alue ympäristöineen (Ksv, 2011)

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia alueen kulttuurihistoriaan ja kaupunkikuvaan, elinoloihin ja elinympäristöön, luontoon ja ekologiseen kestävyteen, kaupunkirakenteeseen, yhdyskuntatalouteen ja liikenteeseen sekä palveluihin ja elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut esillä 29.5.–19.6.2013. Suunnittelun tavoitteista järjestettiin infotilaisuus ja maastokierros 10.6.2013. Kaavan valmisteluun ja tavoitteisiin liittyen osallisille on järjestetty myös visiointi-ilta 5.9.2013. Tilaisuuksien muistiot ovat kaupunkisuunnitteluviraston

verkkopalvelussa www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Valmisteluvaihe

Neljä suunnitteluvaihtoehtoa on esillä 20.10.–10.11.2014.

- Käpylän kirjastossa, Väinölänkatu 5
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt.

Vaihtoehtoihin voi tutustua ja niitä voi kommentoida 6.–27.10. kaupunkisuunnitteluviraston verkkosivuilla osoitteessa www.ksv.hel.fi/keskustelut/. Kaavatyöstä järjestetään kävelykierros ja vaihtoehtojen arviointitilaisuus ke 22.10. Kierroksella testataan tietokoneavusteista lisättyä todellisuutta. Kierrokselle ja tilaisuuteen tulee ilmoittautua ennakkoon sähköpostitse: [tiina.antila-lehtonen\(a\)hel.fi](mailto:tiina.antila-lehtonen(a)hel.fi). Paikkoja on rajatusti.

Mielipiteet vaihtoehdoista ja muusta valmisteluaineistosta pyydetään toimittamaan **vii-meistään 10.11.2014**.

Asemakaavaluonnos laaditaan vuosien 2014–2015 aikana. Luonnos on tarkoitettu esitellä kaupunkisuunnittelulautakunnalle. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin. Kaavaluonnosta ei tulla asettamaan nähtäville mielipiteitä varten.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle vuonna 2015.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.





Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä vuonna 2015.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Koskela-Seura r.y, Käpylä-seura r.y, Kanta-Helsingin omakotiyhdistys r.y
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunginmuseo, kiinteistöviraston tonttiosasto, tilakeskus ja geotekninen osasto, rakennusvirasto, ympäristökeskus, pelastuslaitos, rakennusvalvontavirasto, sosiaali- ja terveysvirasto, Helsingin Energia, HKL-Liikennelaitos.
- muut asiantuntijaviranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Museovirasto, Helsingin seudun ympäristöpalvelut/ Vesihuolto.

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Helsingin uutisten Etelä-Länsi osapainoksessa
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt
- Helsingin kaavoituskatsauksessa
- Sähköisellä uutiskirjeellä, jonka voi tilata omaan sähköpostiosoitteeseensa verkosta: www.hel.fi/ksv/uutiskirjeet

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Mielipiteet

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo, Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10, 00099
HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo,
Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi) tai faksilla (09) 655 783.

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Paula Kinnunen
puhelin 310 37141
sähköposti [paula.a.kinnunen\(a\)hel.fi](mailto:paula.a.kinnunen(a)hel.fi)

arkkitehti Riitta Salastie
puhelin 310 37218
sähköposti [riitta.salastie\(a\)hel.fi](mailto:riitta.salastie(a)hel.fi)

liikennesuunnittelija Jaakko Heinonen
puhelin 310 37118
sähköposti [jaakko.heinonen\(a\)hel.fi](mailto:jaakko.heinonen(a)hel.fi)

vuorovaikutussuunnittelija Tiina Antila-Lehtonen
puhelin 310 37436
sähköposti tiina.antila-lehtonen@hel.fi





Sijaintikartta
Koskela sairaalan ja pesuloiden alue

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto

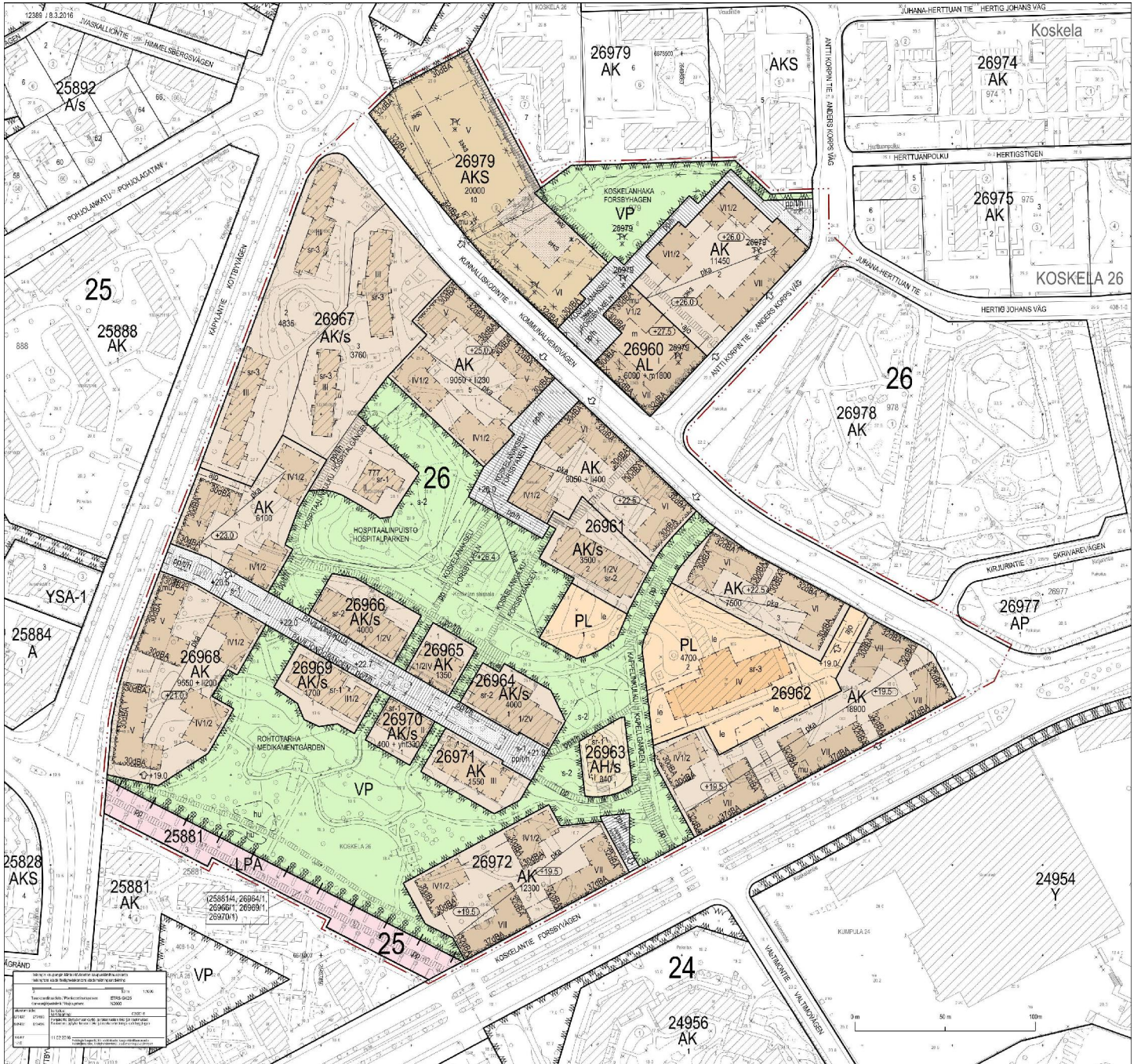




Ilmakuva
Koskelan sairaalan ja pesuloiden alue

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

AK/s

Asuinkerrostalojen korttelialue. Olemassa oleva rakennus ja piha-alueen ominaispiirteet säilytetään arvokkaana osana historiallista entistä sairaalapuiston aluetta.

AKS

Erityisasumisen ja palvelujen korttelialue.

AL

Asuinkerrostalojen ja liikerakennusten korttelialue.

AH/s

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. Olemassa oleva rakennus ja piha-alue säilytetään osana historiallista entistä sairaalapuiston aluetta.

PL

Lähipalvelurakennusten korttelialue.

VP

Puisto. Puistojen alueella tulee olemassa oleva kaupunkikuvallisesti arvokas puusto säilyttää ja uusia siten että sen maisemallinen arvo ja vehreä ominaisluonne säilyvät. Entisen sairaalan puistoa tulee kunnostaa perustuen ympäristöhistorialliseen selvitykseen. Alueen eri osia ei saa aidata.

LPA

Autopaikkojen korttelialue, jolle saa rakentaa yhdyskuntateknisiä verkostoja. Suluissa olevat numerot osoittavat ne korttelit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa. Tontin 25881/4 autopaikoista 56 paikkaa saa sijoittaa alueelle.

— ••• —

2 metriä kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.

— + —

Kaupunginosan raja.

— — —

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

- - - - -

Osa-alueen raja.

- - - - -

Ohjeellinen osa-alueen raja.

— — — — —

Ohjeellinen tontin raja.

— x — x —

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

26
26961

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

1

Ohjeellinen tontin numero.

PAVILJONKI

Kadun, katuaukion tai puiston nimi.

18900

Pääkäyttötarkoituksen kerrosala kerrosalaneliömetreinä.

9050 + li400

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku kerrosalan määrän, joka tulee rakentaa ensimmäisessä kerroksessa liiketiloiksi.

4000 + yht330

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku kerrosalan määrän, joka tulee rakentaa ensimmäisessä kerroksessa kortteleiden 26961, 26962 ja 26964-26972 asukkaiden yhteistiloiksi.

6000 + m1800

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku kerrosalan määrän, joka tulee rakentaa ensimmäisessä kerroksessa päivittäistavarakaupan tiloiksi.

VII

Roomalainen luku osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

1/2V

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

IV1/2

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa rakentaa.

+23,0

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

+21,0

Pihakannen tai vesikatkon ylimmän kohdan korkeusasema.

m

Rakennusala.

m

Päivittäistavarakaupan rakennusala. Kaupan huoltoajo tulee sijoittaa Antti Korpin tielle.

pk

Kannen alainen tila, jonne saa sijoittaa pysäköinti-, väestönsuoja ja yhteistiloja yhteen tai kahteen tasoon. Puiston alla olevaan väestönsuojatilaan osoitetaan ensisijaisesti kortteleiden 26961/2, 26962/2, 26964, 26965, 26966, 26967/4, 26969, 26970, 26971, 26979/10 väestönsuojapaikat. Kansirakenteen suunnittelussa on yleisillä alueilla noudatettava HKR:n yleisten alueiden ohjetta.



Likimääräinen sisäänajo kannenalaisiin pysäköintitiloihin.



Jalankulkua varten rakennettava alueen osa.

ajo

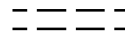
Ohjeellinen ajoyhteys.



Jalankulkua ja polkupyöräilyä varten rakennettava alueen osa.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



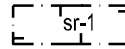
Jalankulkua ja polkupyöräilyä varten rakennettava likimääräinen alueen osa.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisen rakennuksen ulkovaipan kokonaisääneneristävyyden on oltava vähintään lukeman osoittamalla tasolla.

Koskelanakselin ja Hospitaalinkulun tulee olla yhteyksinä esteettä.

Koskelantien puoleisille julkisivuille, joille kaavassa on määrätty äänitasoerovaatimus, saa rakentaa viherhuoneita, mutta ei parvekkeita tai terasseja. Asunnot eivät saa avautua yksinomaan Koskelantien suuntaan.



Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä tai sen arvokkaissa sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten sisätilojen, rakenteiden ja rakennusosien kuten julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden ja ulko-ovien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen.

Muilla asuinrakennusten julkisivuilla, joille kaavassa on määrätty äänitasoerovaatimus, tulee parvekkeet lasittaa liikennemelua vastaan.

Tuloilman sisäänotto on järjestettävä katolta tai rakennusten niiltä sivuilta, joilla ei ole ääneneristysvaatimuksia.

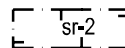
Lupahakemukseen on liitettävä rakennushistoriaselvitys. Korjaus- ja muutostöistä tulee ennen lupapäätöksen tekemistä pyytää museoviranomaisen lausunto.



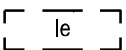
Istutettava alueen osa.



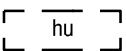
Säilytettävä puurivi. Kaupunkikuvallisesti arvokas puurivi, joka tulee säilyttää ja täydentää ja tarvittaessa uudistaa niin, että sen maisemakuvallinen arvo säilyy.



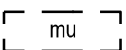
Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Rakennuksen säilytettäviä sisätiloja ovat porrashuoneet. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten ja rakennuksiin 1950-luvulla tehtyjen muutosten mukaisten rakenteiden ja rakennusosien kuten julkisivujen, vesikaton, päätyparvekkeiden, ikkunajonon ja ulko-ovien sekä porrashuoneiden ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Lupahakemukseen on liitettävä alueesta tehty rakennushistoriaselvitys.



Ohjeellinen alueen osa joka on varattu päiväkodin leikkialueeksi. Alueella oleva puusto tulee pyrkiä säilyttämään ja uusimaan siten että sen maisemakuvallinen arvo säilyy.



Alueen osa, jolla on käsiteltävä hulevesiä viivytämällä. Sijainti on likimääräinen.



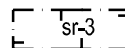
Muuntamo. Muuntamon tilat tulee sijoittaa kortteleissa rakennuksiin, maanalaiseen tai asemakaavaan pka -merkittyyn kannenalaiseen tilaan.



Katu.



Jalankulkua ja polkupyöräilyä varten rakennettava katu ja katuaukio, jolla huolto- ja tontille ajo on sallittu.



Kulttuurihistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Rakennuksen keskeiset alkuperäiset ominaispiirteet tulee säilyttää ja niiden tulee olla korjaustöiden lähtökohtana.



Jalankulkua ja polkupyöräilyä varten rakennettava katu ja katuaukio, jolla huoltoajo on sallittu.



Jalankulkua ja polkupyöräilyä sekä huoltoajoa ja tontille ajoa varten rakennettava alueen osa.

s-1

Alueen osa, joka on historiallisesti tärkeä poikittaisakseli ja jota kehitetään puurivi-istutuksin.

s-2

Alueen osa, joka edustaa sairaalapuiston vanhinta kerrostumaa, ja jolla suoritettavat toimenpiteet tulee tehdä perustuen ympäristöhistorialliseen selvitykseen. Kaupunkikuvallisesti arvokas puusto tulee säilyttää ja uusien siten että sen maisemakuullinen ja historiallinen arvo säilyy.

AK-,AK/s-, AL- JA AKS- KORTTELIALUEILLA

Kaikissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi varasto- ja huoltotiloja.

Kaikissa 1200 k-m² suuremmissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajan tiloja ja vähintään 1 talopesula. Kortteleiden 26961, 26962 ja 26964-26972 vapaa-ajantilat tulee sijoittaa keskitetysti tontilla 26963/1 olemassa olevaan rakennukseen ja tontilla 26970/1 olemassa olevan rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesulatilat sekä tekniset tilat, samoin kuin kannen- tai maanalaiset pysäköinti- ja väestönsuojatilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Tonttien sekä tonttien ja puiston välisiä rajaseiniä maan alla ei tarvitse rakentaa. Mikäli rajaseiniä ei rakenneta, tulee eri tontteja käsitellä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennuksiin.

Tonttia ei saa aidata.

Pysäköintipaikat saa sijoittaa yksi- tai kaksikerroksiseen maanalaiseen ja asemakaavaan pka- merkittyyn kannenalaisen pysäköintitilaan. Erikseen merkityillä korttelialueilla saa pysäköintipaikat sijoittaa LPA-alueelle. Pysäköintipaikat saa sijoittaa pihalle tonteilla 26963/1, 26967/2,3 ja 4 siten, että ympäristön kulttuurihistorialliset arvot säilyvät.

Tasakattoisten rakennusten ja rakennusosien katot tulee suunnitella ja toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena.

AK-, AKS- JA AL- KORTTELIALUEILLA

Ensimmäisessä kerroksessa kadunpuoleinen julkisivu tulee käsitellä muun julkisivun tapaan, eikä julkisivua saa tehdä pääosin umpinaisiksi. Käpyläntien, Koskelantien, Kunnalliskodintien ja Antti Korpintien puolelle tulee rakentaa mahdolliset parvekkeet sisäänvedettyinä.

AK- JA AL- KORTTELIALUEILLA

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Rakennuksen julkisivujen tulee olla materiaaliltaan pääasiallisesti paikalla muurattua poltettua savitiiltä perinteisesti rapattuna. Lämpörapppausta ei sallita.

Rakennuksen kattomuotona Käpyläntien, Koskelantien, Kunnalliskodintien ja Antti Korpintien varrella rakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka kattokaltevuuden tulee olla vähintään 1:2 ja enintään 1:1,5. Harjakattoisten rakennusten ullakoille saa rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Teknisiä tiloja, kuten ilmanvaihtokonehuoneita ei saa rakentaa vesikaton yläpuolelle.

Korttelissa 26965 ja 26971 sijaitsevilla rakennuksissa tulee olla pääosin harja- tai aumakatto, jonka muoto, mittakaava ja kattokaltevuus tulee sopeuttaa viereisiin arvokkaisiin rakennuksiin. Teknisiä laitteita tai tiloja, kuten ilmanvaihtokonehuoneita ei saa rakentaa vesikaton yläpuolelle.

Puiston puoleisten pistetalojen tulee olla tasakattoisia. Pistetalojen yläpuolelle kerrokseen tulee rakentaa yhteisiä saunatai vapaa-ajantiloja kattoterassein.

Puiston ja pihan puoleisille julkisivuille tulee rakentaa parvekkeet ripustettuna ulokeparvekkeina, osittain sisäänvedettyinä tai ranskalaisina parvekkeina. Parvekkeet tulee rakentaa erillisinä siten että kaikki parvekkeet eivät sijaitse päällekkäin. Pihatasaolla saa asuntoihin rakentaa oleskeluterassit.

Tasakattoille ja harjakattojen eteläpuolelle katonlappelle saa sijoittaa aurinkopaneeleita.

Asumista palvelevat aputilat tulee varustaa ikkunoilla siten, että asukkaiden oleskelupihaan ja Koskelanakseli -nimiselle katualueelle rajautuvat julkisivut eivät anna umpinaista vaikutelmaa. Ikkunalliset aputilat tulee sijoittaa Koskelanaksella rajaavissa kortteleissa akselin puoleisiin rakennuksiin.

Pihakansi ja sen ulkopuoliset osat tulee istuttaa suojaiseksi, viihtyisäksi leikki- ja oleskelualueeksi, siten että ne liittyvät osaksi ympäröivää puistoaluetta. Piha-alueen pinta saa enimmillään olla kaavakarttaan merkittyjen korkeuksien mukainen. Pihakannen ulkopuoliset pihan alueet tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan vehreinä ja istuttaa puilla ja pensailta.

Kannenalaisiin pysäköintitiloihin johtava ajoaukko tulee sijoittaa asuinrakennukseen.

AK- JA AK/s KORTTELIALUEILLA

Kortteleiden 26964, 26965, 26966, 26969, 26970 ja 26971 jätehuollon tilat saa sijoittaa kortteliin 26968 rakennettavaan jätehuoneeseen.

Ensisijaisesti tonttien 26961/2, 26962/2, 26964/1-26966/1, 26967/4, 26969/1 - 26971/1, 26979/10 väestönsuojatilat saa sijoittaa puiston alla olemassa olevaan kannenalaiseen väestönsuojatilaan, jonka yhden sisäänkäynnin saa rakentaa tontilla 26965/1 sijaitsevaan rakennukseen. Tontin 26967/4 jätehuollon tilat tulee sijoittaa tontille 26967/1 rakennettavaan jätehuoneeseen.

Tontin 26961/2 jätehuollon tilat ja pysäköintipaikat tulee sijoittaa tontille 26961/3 rakennettavaan jätehuoneeseen ja pysäköintitilaan.

AK- KORTTELIALUEILLA

Rakennusten mittasuhteet, mittakaava, kattokulma, väriys sekä julkisivumateriaalit tulee sovittaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Korttelialueelle osoitettu liiketila tulee sijoittaa ensimmäiseen kerrokseen katujen varsille.

Kortteleiden 26965 ja 26971 pysäköintipaikat tulee hankkia tontille 26962/1 rakennettavasta pysäköintilaitoksesta.

Käpyläntien varressa kortteliin tulee liittyä katualueeseen pensailta istutettavan alueenosan välityksellä.

Tontin 26961/3 liiketila on varustettava rasvanerottelu- ja vesikatkon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla kahvila- ja ravintolatoimintaa varten.

AK/s- JA PL- KORTTELIALUEILLA

Olemassa olevan rakennuksen rakennusoikeus ja rakennusala on osoitettu kaavakarttaan olemassa olevan rakennuksen mukaisesti. Rakennusoikeuteen on laskettu ulkoseinien paksuus 250 mm saakka.

Rakennusten muutostyöt tulee tehdä hyödyntäen rakennuksen kantavia seinärakenteita ja huonejakoa. Uusien ikkunoiden ja ovien materiaalina tulee olla puu. Rakennusten julkisivuihin saa sijoittaa vain ranskalaisia parvekkeita. Teknisiä tiloja, kuten ilmanvaihtokonehuoneita ei saa rakentaa vesikatkon yläpuolelle.

AKS- KORTTELIALUEILLA:

Rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja rakenteeltaan pääosin puuta.

Palvelutilat tulee sijoittaa ensisijaisesti katujen varrelle ensimmäiseen kerrokseen, jossa kadunpuoleinen julkisivu tulee käsitellä muun julkisivun tapaan, eikä julkisivua saa tehdä pääosin umpinaisiksi.

Kattomuotona Kunnalliskodintien varrella tulee olla harjakatto, jonka kattokaltevuuden tulee olla vähintään 1:2 ja enintään 1:1,5. Teknisiä tiloja, kuten ilmanvaihtokonehuoneita ei saa rakentaa vesikatkon yläpuolelle.

Yksikerroksisten rakennusosien katto tulee toteuttaa viherkattoisena (min.300 mm kasvukerros). Viherkaton ulkopuoliset pihan alueet tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan vehreinä ja istuttaa puilla ja pensailta. Tasakatoille ja harjakattojen eteläpuolisille katonlapeille saa sijoittaa aurinkopaneeleita. Väestönsuojatilat saa sijoittaa puiston alla olemassa olevaan kannenalaiseen väestönsuojatilaan.

Istutettavaksi alueen osaksi merkityn alueen puusto tulee säilyttää ja täydentää istuttaen puilla ja pensailta.

PL- KORTTELIALUEELLA

Tontin väestönsuojatilat saa sijoittaa puiston alla olemassa olevaan kannenalaisen väestönsuojatilaan. Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennukseen.

Tontille saa sijoittaa enintään kahdeksan autopaikkaa Kunnalliskodintien puoleiselle osalle.

PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen vähimmäismäärä on:

Asuinkerrostalojen korttelialueilla
1ap/135 k-m2 asuinkerrosalaa.

Erityisasumisen ja palveluiden korttelialueilla 1ap/ 380-320 k-m2.

Kaupungin vuokra-asuntojen ja ARA-vuokra-asuntojen tontilla autopaikkojen vähimmäismäärästä täytyy rakentaa 80%.

Opiskelija-asuntotonteille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Tonttien 26967/2 ja 3 olemassa oleville vuokra-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja rakennusluvissa hyväksytyjen paikkamäärien lisäksi.

Yhteiskäyttöautopaikasta saa vähentää 5 autopaikkaa, kuitenkin enintään 10% asemakaavamääräyksen mukaisesta autopaikkojen vähimmäismäärästä. 50 keskitetystä nimeämättömästä autopaikasta saa vähentää 10 % ja yli 200 nimeämättömästä autopaikasta 15 % autopaikkojen vähimmäismäärästä. Tuetussa vuokra-asuntotuotannossa saa vähentää kokonaisuudessaan enintään 40 % ja muussa tuotannossa enintään 25 % asemakaavamääräysten mukaisten autopaikkojen vähimmäismäärästä.

Polkupyöräpaikat:

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 m2 asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin.

Saastuneet maa-alueet on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Maanalaisten tilojen rakentaminen edellyttää pohjaveden hallintasuunnitelman hyväksymistä.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Hulevesien määrää vähennetään kaava-alueella minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrää mahdollisuuksien mukaan ja käyttämällä läpäiseviä pinnoitteita kulku- ja oleskelualueilla.

Hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttaa tontilla ja johtaa maanvaraiselle piha-alueelle.

Rohtotarhaan ja Hospitaalipuistoon rajautuvien tonttien hulevesiä saa johtaa pintavaluntana viereiselle puistoalueelle.

Korttelien 26964, 26965, 26966, 26968, 26969, 26970 ja 26971 kattovedet tulee johtaa hulevesien viivytysalueelle puistoalueella.

Harjakattoisten katuun rajautuvien rakennusten kattovedet saa hallitusti johtaa katu- ja puistoalueille.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



KOSKELAN SAIRAALAN JA PESULOIDEN ALUE
VIISTOILMAKUVA
KSV/ A/ KSA 3/2016

Koskelan sairaalan ja pesuloiden alue

Kuvakooste suojelukohteista 8.3.2016



Helsingin uusi työ- ja vaivaistalo valmistui 1912. Vuonna 1914 nimi muutettiin kunnalliskodiksi. Sairaalan alueen ensimmäisen vaiheen suunnittelusta vastasi Knut Wasastjernan ja Gust.Ad.Lindbergin arkkitehtuuritoimisto yhdessä Arthur Gauffinin kanssa. Piirustukset on päivätty toukokuussa 1909. Hankkeen toteutusvaiheen arkkitehtityön hoiti kaupunginarkkitehti Karl Hård af Segerstad, joka allekirjoitti muutospiirustukset kaupungin rakennuskonttorin puolesta toukokuussa 1913. Vuosilta 1910-1914 on säilynyt rakennukset B, E, H, A, C, F ja kappeli. Purettuja rakennuksia on mm. entinen keskusrakennus sekä ulkorakennuksia.

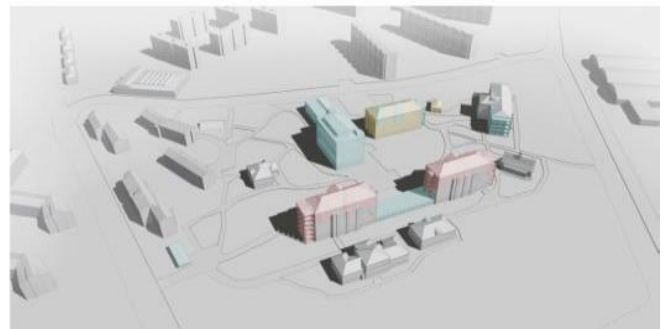
Toisen vaiheen rakennuksia 1920-30 luvulta on G-paviljonki (1925) ja saunarakennus (1933)
Arkkitehti: Gunnar Taucher (Helsingin kaupunginarkkitehti)

Kolmas rakennusvaihe 1950-luvulta alkaen käsittää HKR, Lasse Björkin 1954 suunnitteleman A ja B-rakennuksen korotuksen ja laajennuksen, Ferdinand Salokankaan 1961 suunnitteleman F rakennuksen korotuksen ja laajennuksen, HKR, arkk. Pirkko Wesamaan ja arkk. Ossi Leppämäen suunnitteleman 1968 G-rakennuksen laajennuksen, Jonas Cedercreutzin ja Helge Railon suunnitteleman uuden keskusrakennuksen N (1961), väestönsuojan (1965) sekä maanalaisen rakennukset yhdistävän huoltotunnelin siihen liittyvine maanpäällisine rakennuksineen (1961-62). Sairaalarakennusten pohjamuodoissa, korkeuksissa ja koristeaiheissa alun perin ollut yhtenäisyys väheni tällöin laajennusten, korotusten ja koristeaiheiden poiston myötä.

1914



2015



RAKENNUSVAIHEET

- 1910 - 1919
- 1920 - 1929
- 1930 - 1939
- 1940 - 1959
- 1960 - 1979
- PURETTU RAKENNUS
- TOTEUTUMATON SUUNNITELMA

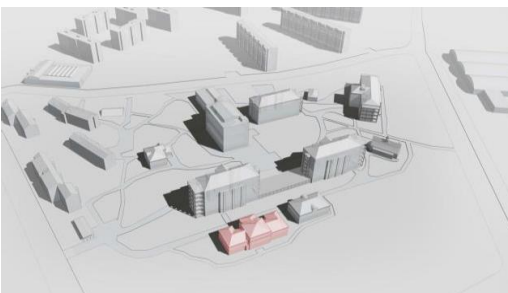
RAKENNUKSET

- A-rakennus
- B-rakennus
- C-rakennus
- D-rakennus
- E-rakennus
- F-rakennus
- G-rakennus
- H-rakennus
- Kappeli
- L-rakennus portti
- N-rakennus
- Sauna
- Juurikaskellari
- Hiekkavarasto
- Tunneli
- Väestönsuoja
- Rikkasäiliö

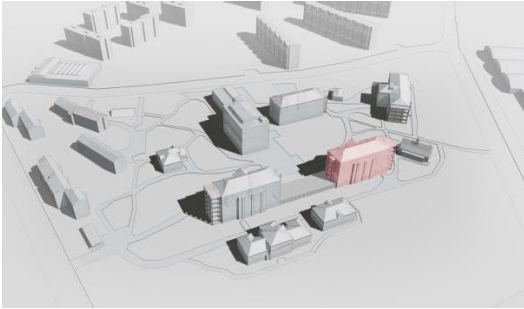
A-rakennus kuuluu alkuperäiseen rakennuskantaan. Rakennukseen 1950-luvulla tehdyt laajennukset, perusmuodon yksinkertaistukset, korotukset ja koristeiden poistot aiheuttivat alueen mittakaavallisen ja arkkitehtonistyyllisen yhtenäisyyden vähennystä. A-paviljonki muodostaa peilikuvaparin C-rakennuksen kanssa. Suojelumerkintä sr-2.



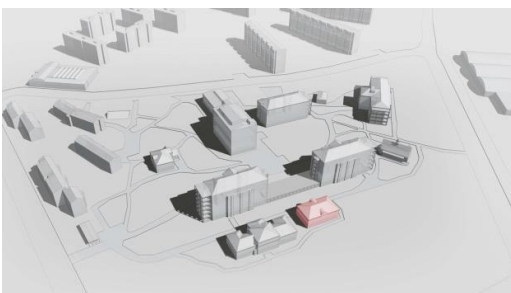
B-rakennus on alueen parhaiten säilynyt paviljonkirakennus. B-paviljongissa säilynyt hoidokkipaviljonkien alkuperäinen mittakaava ja tilaratkaisuperiaate antavat kuvan siitä, minkälainen koko alue on alkujaan ollut. Ulkoapäin rakennus on säilynyt poikkeuksellisen hyvin. Rakennus valmistui vuonna 1912. Suojelumerkintä sr-1.



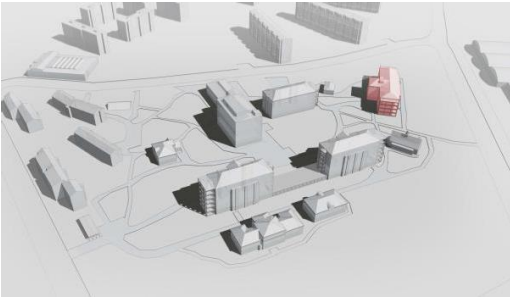
C-rakennus kuuluu työ- ja vaivaistalon alkuperäiseen rakennuskantaan, joka oli arkkitehtoniselta tyyliltään ja mittakaavaltaan yhtenäinen. Korotettu ja ulkoasultaan muutettu rakennus päätyparvekkeineen kertoo ennen kaikkea 1950-luvun muutoksesta, joskin lounaissivulla on säilynyt alkuperäisen julkisivun ikkuna-aukkoja. Suojelumerkintä sr-2.



E-rakennus on sisätiloiltaan ja ulkoasultaan sairaala-alueen rakennuksista parhaiten säilyneitä ja kuuluu ydinalueen aksiaalisesti jäsenettyyn rakennusryhmään sijoittuen ainoana säilyneenä rakennuksena keskiakseliin, jossa se aikoinaan sijaitsi kattilahuoneen ja D-rakennuksen välissä. Suunnitelmat laati alun perin Knut Wasastjernan ja Gust.Ad. Lindbergin arkkitehtuuritoimisto. Rakennus toimi alun perin pesulana ja naisten työhuoneena. Suojelumerkintä sr-1.



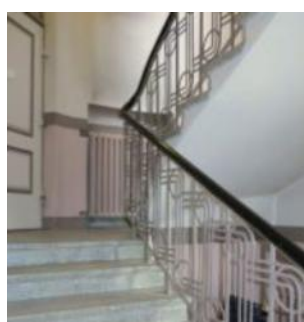
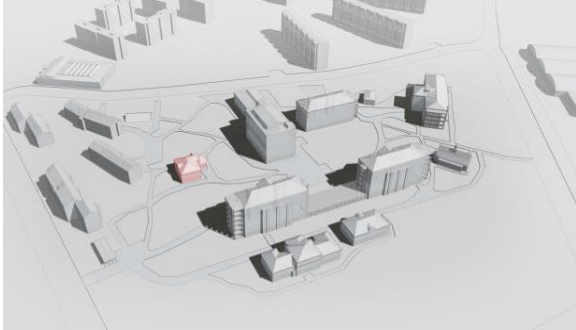
F-rakennus valmistui työlaitoskäyttöön 1914. Rakennus on menettänyt 1960-luvun muutostöiden tuloksena alkuperäistä ilmettään, mutta toimii suorine räystäslinjoinen ja päätyparvekkeineen selkeästi maisematilaa rajaavana osana rakennushistoriallisesti kerrostunutta laitospäristöä. Suojelumerkintä sr-3.



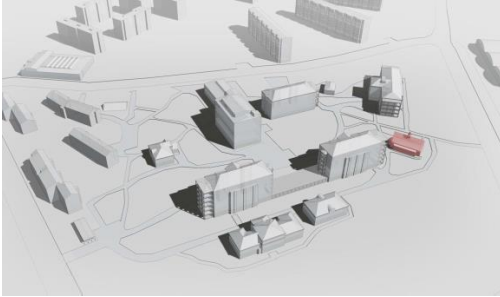
G-rakennus on alun alkaen sairaalaksi suunniteltu rakennus. Alkuaan E-kirjaimen muotoisen rakennuksen tilaratkaisut ja sijoitus alueen koordinaatistoon nähden muistuttavat ensimmäisen rakennusvaiheen paviljonkiratkaisua. Julkisivun rappauspinnat ja symmetrinen, säännöllinen ikkunajako edustivat Taucherille tyypillistä, klassismin sävyttämää julkisivusommittelua ja viestivät myös ajan pohjoismaista arkkitehtuurivaikutteista, jonka esikuvia olivat mm. Ruotsin suurvalta-ajan kartanot. Suojelumerkintä sr-2.



H-rakennus eli hallintorakennus on alueen parhaiten säilyneitä. Julkisivut ovat rapattuja ja rappauspinnat runsaine reliefiaiheineen vaikuttavat alkuperäisiltä. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsivat alun perin konttori ja johtajan työhuone. Toinen kerros oli varattu johtajan asunnoksi. Rakennuksen sisätilat ovat säilyneet varsin hyvin, huonejako ja huonemuodot ovat enimmäkseen säilyneet alkuperäisinä. Rakennustyyppinä ja ulkoasultaan rakennuksella on yhtymäkohtia Wienin 1900-luvun vaihteen jugendarkkitehtuuriin ja sitä on pidettävä lajinsa varsin onnistuneena esimerkkinä ja sellaisena varsin harvinaisena Suomessa. Suojelumerkintä sr-1 ja parhaiten säilyneen ympäristön suojelumerkintä s-2.



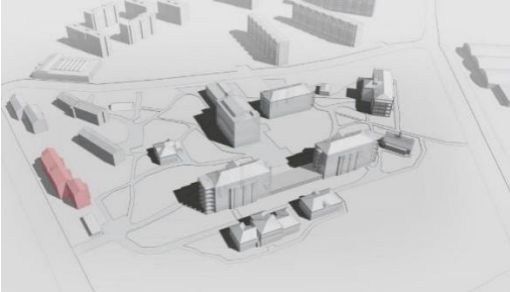
Kappeli on vuodelta 1912 ja säilynyt lähes alkuperäisessä asussaan sekä sisätilojen että ulkoasun osalta roiskerappauksineen, ikkunoineen, portteineen ja kattoratsastajineen. Arkkitehtuuriltaan hallittu, brittiläisiä ja keskieurooppalaisia jugend-vaikutteita edustava kappelirakennus on todennäköisesti melko ainutlaatuinen lajinsa edustaja Suomessa. Alkuperäisessä yleissuunnitelman mukaisesti kappeli sijaitsee näkyvällä paikalla ydinalueella, mutta laitospuutarharyhmistä erillään puistomaisessa ympäristössä. Suojelumerkintä sr-1 ja parhaiten säilyneen ympäristön suojelumerkintä s-2.



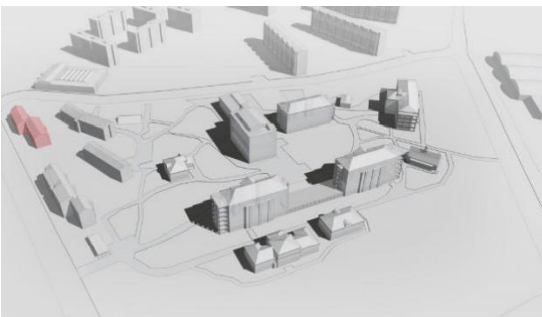
M-rakennus

M-rakennus

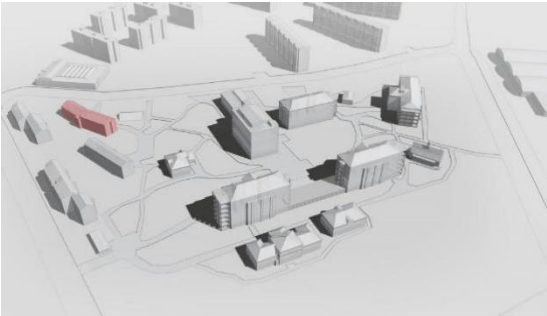
Rakennukset M, T, U ja V muodostavat yhtenäisen 1950-luvun asuintalokokonaisuuden alueen pohjoisnurkkaan. Rakennusryhmän ovat suunnitelleet arkkitehdit Hugo Borgström ja Lasse Björk. Rakennukset ovat niin tyyliltään kuin materiaali- ja värimaailmaltaankin yhdenmukaisia. Yksinkertaista arkkitehtonista teemaa on niissä varioitu hienovaraisesti. Rakennusten ulkoasu on säilynyt lähes alkuperäisenä. M-rakennus valmistui sairaalan henkilökunnan asuntolaksi vuonna 1956 ja muodostaa nykyisin Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistaman vuokra-asuntokokonaisuuden sen pohjoispuolella sijaitsevan rakennus T:n kanssa. Suojelumerkintä sr-3.



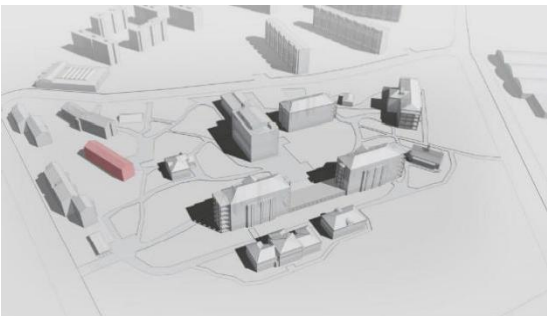
T-rakennus valmistui henkilökunnan asuntolaksi vuonna 1956. Rakennukselle on ominaista keskikäytävän päätteinä olevat korkeat päätyikkunat. Suojelumerkintä sr-3.



U-rakennus valmistui henkilökunnan asuinrakennukseksi vuonna 1954 ja muodostaa nykyisin palvelutalo Koskikodin yhdessä eteläpuolella sijaitsevan V-rakennuksen kanssa. Taittuva rakennusmassa muodostuu kahdesta keskikäytävällisestä lamellista. Suojelumerkintä sr-3.



V-rakennus valmistui samanaikaisesti U-rakennuksen kanssa henkilökunnan asuinrakennukseksi ja toimii nykyisin palvelutalona. Rakennuksen julkisivut ovat naapurirakennusten tapaan roiske-
rapatut ja rakennuksessa on aikakaudelle tyypillinen punatiilinen harjakatto. Suojelumerkintä sr-3.

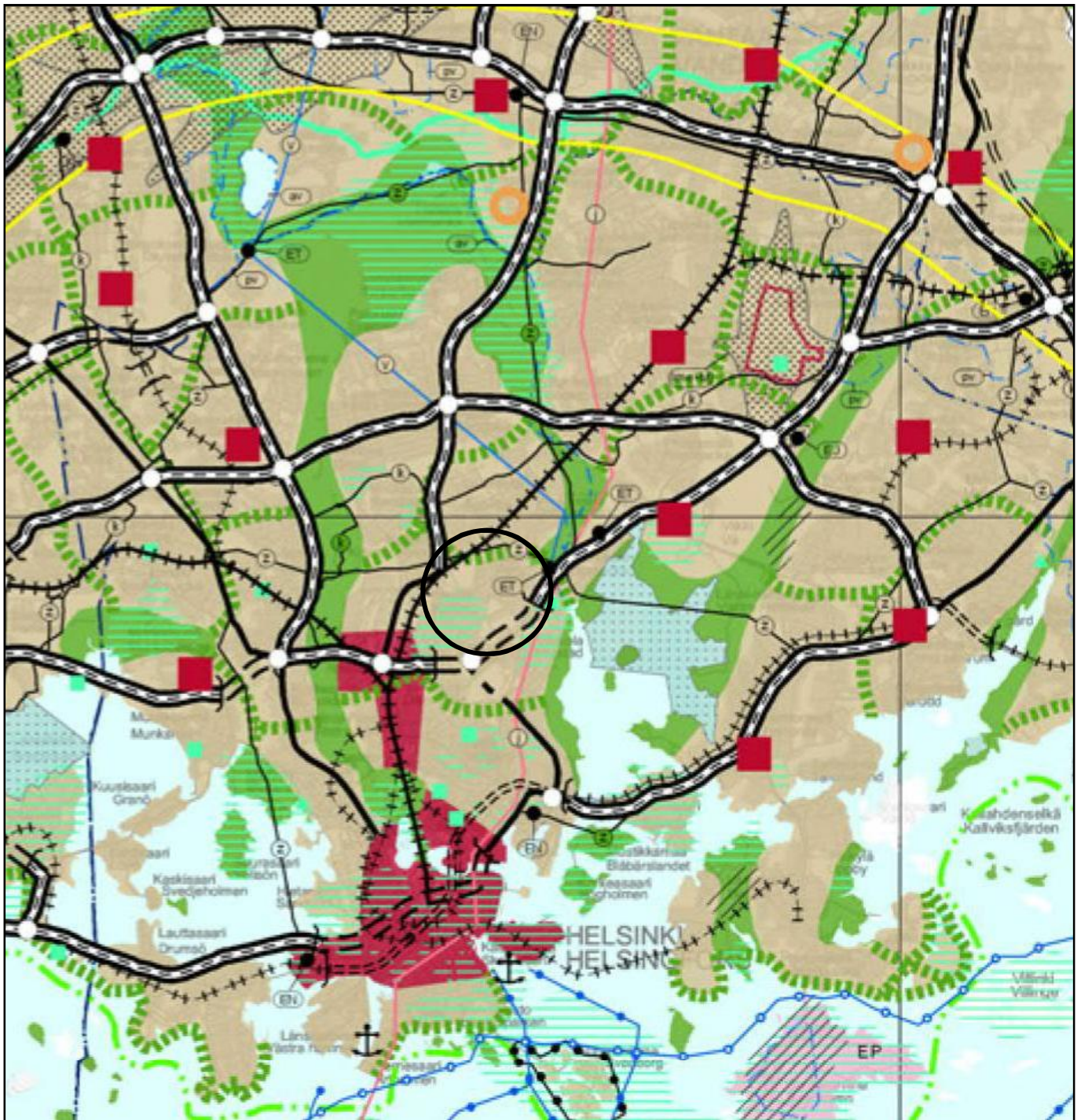








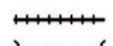
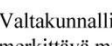










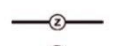



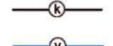




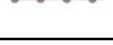
Poikittaisakseli: Paviljonkikuja A, B, C ja E- rakennukset kuuluvat alkuperäisen asemakaavallisen suunnitelman poikittaisakseliin. B:n parirakennukseksi suunniteltua I-asuinpaviljonkia ei koskaan rakennettu. Keskusrakennus D:n purkamisen ja N:n rakentamisen jälkeen pääakselin asema on heikentynyt. Kaupunkikuvan kannalta B-rakennus on keskeisessä asemassa muodostaessaan ydinalueen toisen pääakselin ”portin” yhdessä vastapäätä sijaitsevan A-rakennuksen kanssa. Se muodostaa E-rakennuksen kanssa muurimaisen rakennusrintaman, joka vastaa alkuperäisen suunnitelman ajatusta puistomaiseen ympäristöön rakennetusta, rinteeseen porrastuneesta rakennusryhmästä jonka edustalla on istutuksia ja hyötyviljelmiä. Akselin suojelumerkintä s-1.



Rohtopuutarha



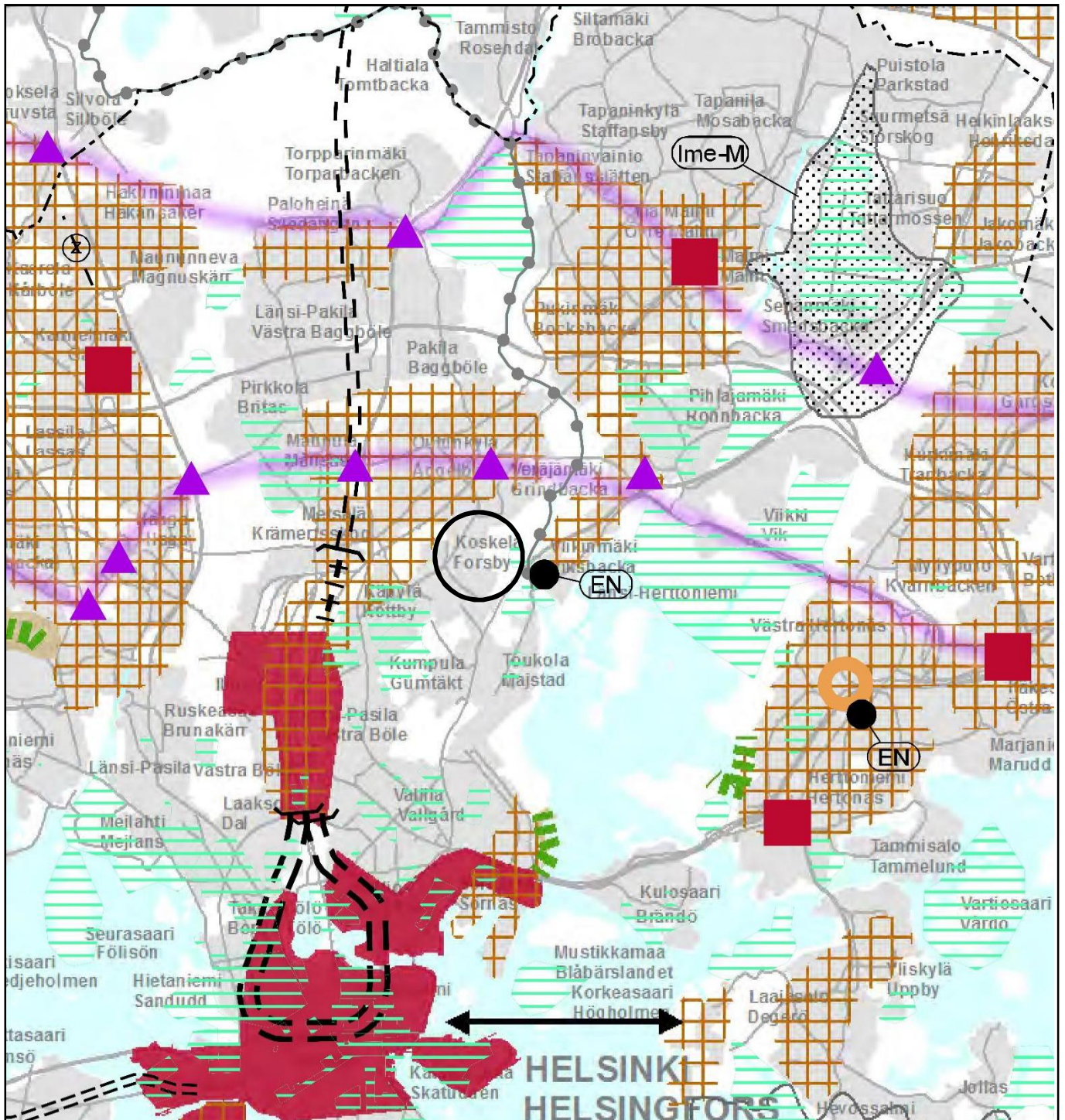


 Taajamatoimintojen alue	 EP/u Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttö-tarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutus-toiminta	 Päärata	 Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
 Keskustatoimintojen alue	 EN/EJ Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue	 Yhdysrata	 Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännös
 Virkistysalue	 ET Yhdyskuntateknisen huollon alue	 Liikennetunneli	 UNESCO:n maailmanperintökohde
 Viheryhteystarve	 Satama	 Laivaväylä	 Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus
 Luonnonsuojelualue	 Moottoriväylä	 Veneväylä	 Kunnan raja
 EP Puolustusvoimien alue	 Valtatie / kantatie	 400 kV voimalinja	
	 Eritasoliittymä	 Maakaasun runkoputki	
		 Raakavesitunneli	
		 Jätevesitunneli	
		 Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue	

Ote maakuntakaavasta
 Koskelan sairaalan ja pesuloiden alue
 Liite kaavaan nro 12389

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto



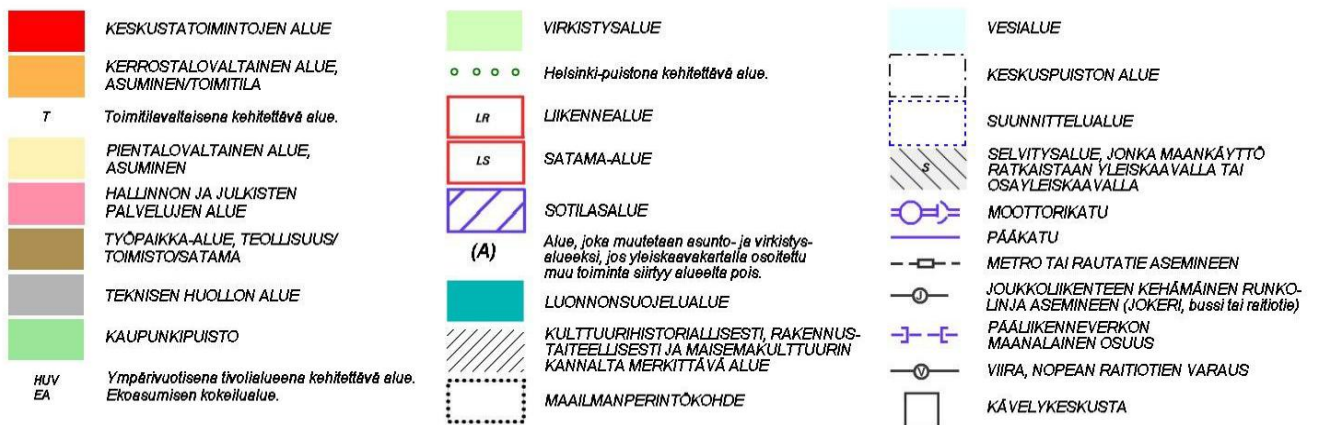
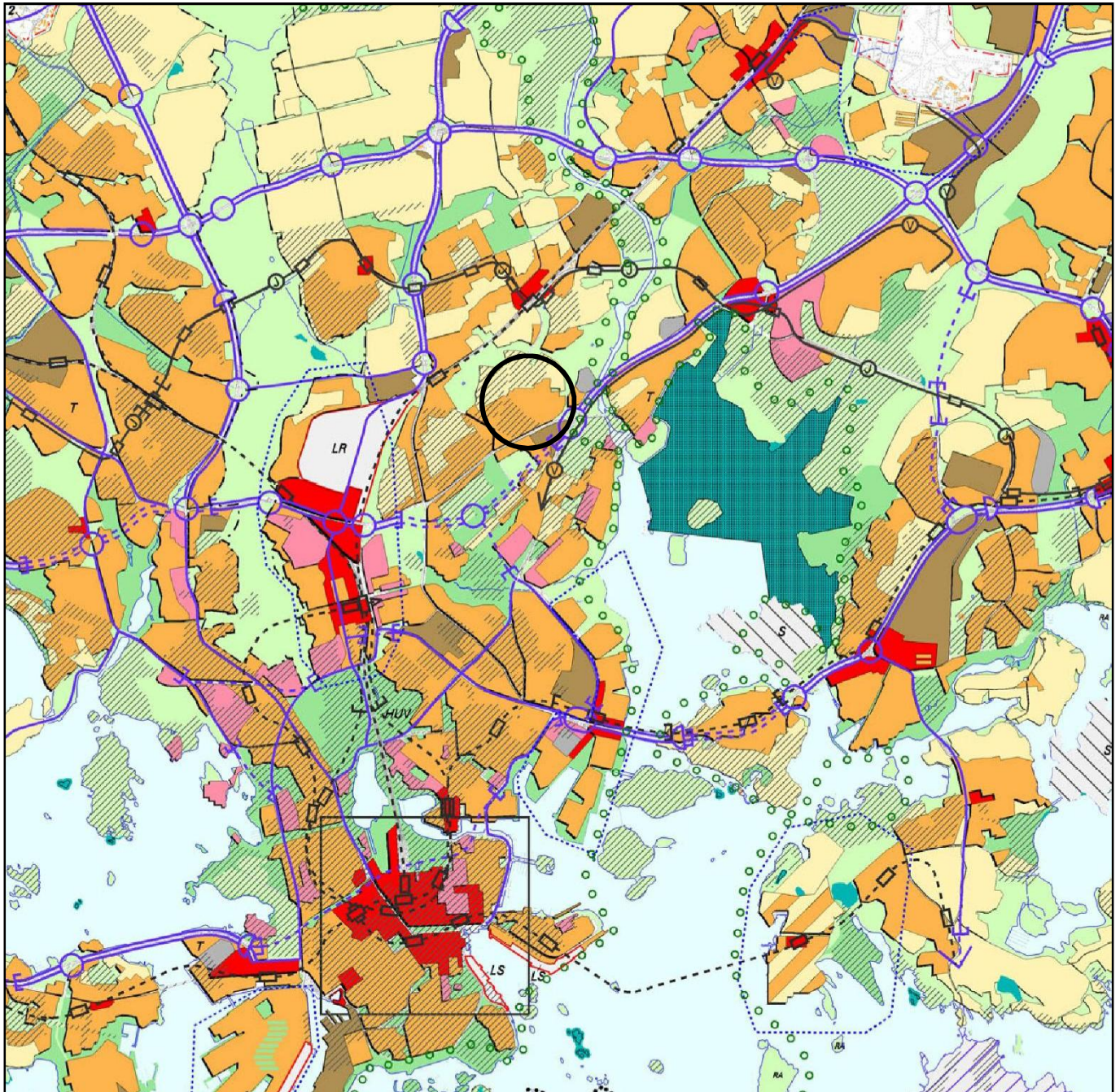


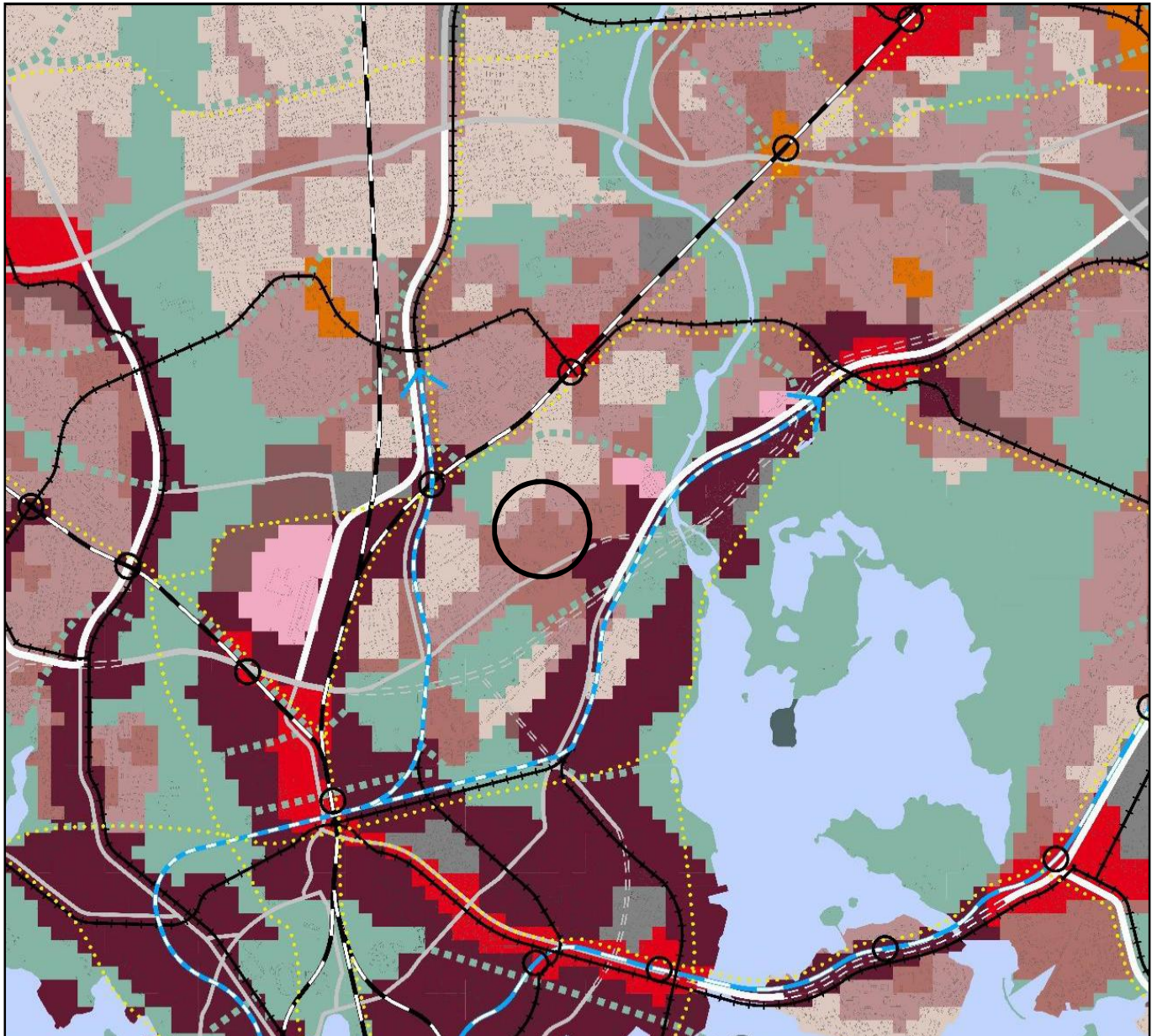
- | | | |
|--|--|--|
| Taajamatoimintojen alue | Päärata | Energiahuolon alue |
| Tiivistettävä alue | Liikennetunneli | Lentomelualue M (L _{Aeq} 7-22 yli 55 db) |
| Keskustatoimintojen alue, valtakunnan keskus | Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus | Puolustusvoimien melualue (L _{Aeq} 7-22 yli 55 db) |
| Keskustatoimintojen alue | Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehtoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen | Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue |
| Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö | Liikenteen yhteystarve | Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009) |
| Viheryhteystarve | Joukkoliikenteen vaihtopaikka | Kunnan raja 1.1.2013 |
| Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta | Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli | |

Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Koskelan sairaalan ja pesuloiden alue
Liite kaavaan nro 12389

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto





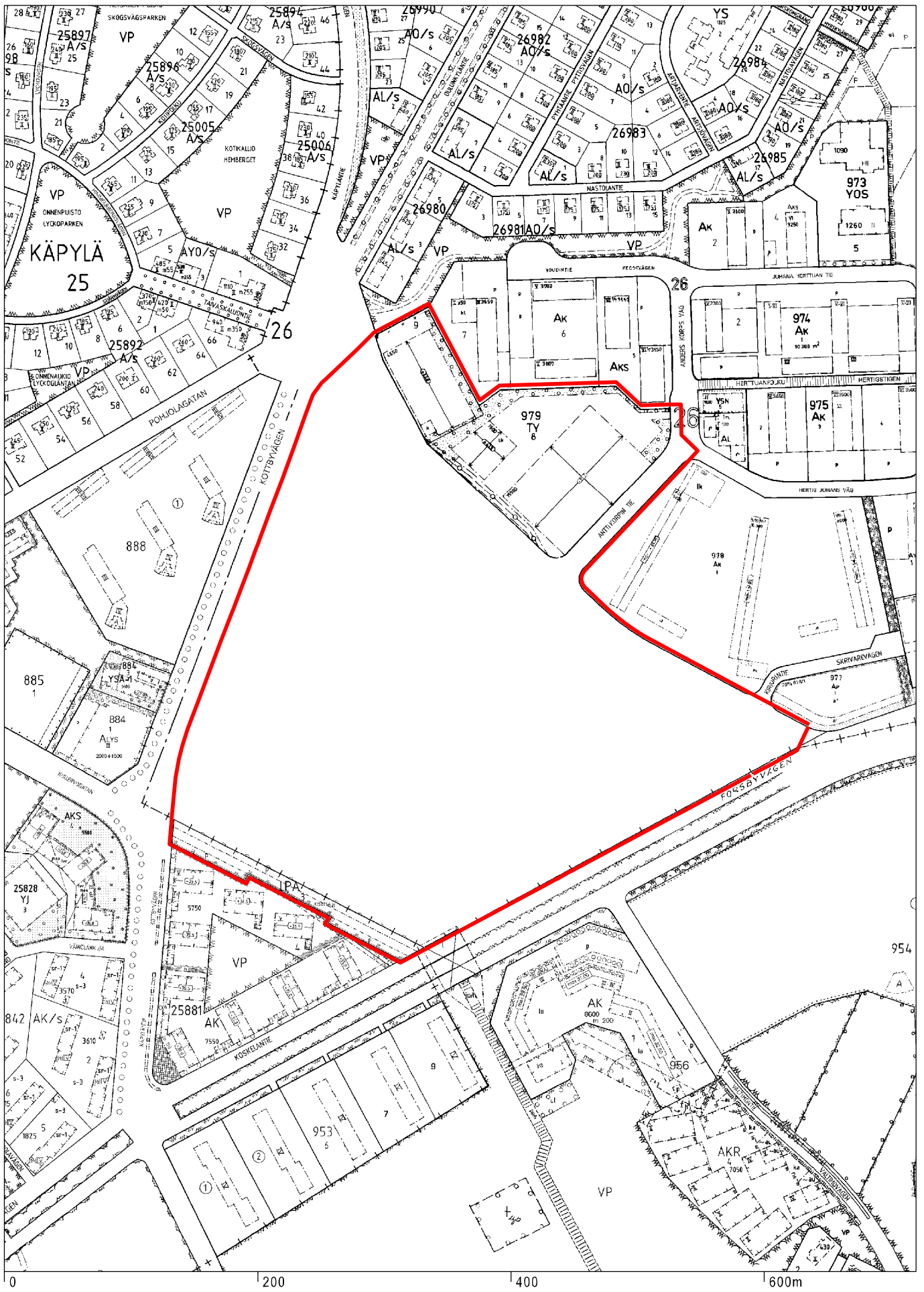


- Liike- ja palvelukeskusta C1
- Kantakaupunki C2
- Lähikeskusta C3
- Asuntovaltainen alue A1
- Asuntovaltainen alue A2
- Asuntovaltainen alue A3
- Asuntovaltainen alue A4
- Suomenlinnan aluekokonaisuus
- Toimitila-alue
- Yhdyskuntateknisen huollon alue

- Satama
- Puolustusvoimien alue
- Virkistys- ja viheralue
- Merellisen virkistys- ja matkailun alue
- Viheryhteys
- Rantaraitti
- Vesialue
- Rautatie asemineen
- Metro asemineen
- Raideliikenteen runkoyhteys

- Pikaraitiotie
- Raideliikenteen yhteystarve
- Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
- Kaupunkibulevardi
- Pääkatu
- Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
- Baanaverkko
- Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
- Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.





Ote voimassa olevista asemakaavoista
 Koskelan sairaalan ja pesuloiden alue
 Kartta on eri korkeusjärjestelmässä
 kuin asemakaavan muutos

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto



KOSKELAN SAIRAALAN JA PESULOIDEN ALUE

Meluseelvityksen täydentäminen
1.12.2015



Helsingin kaupunki

DESTIA

ALKUSANAT

Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueelle on laadittu meluselvitys syksyllä 2014, jossa tarkasteltiin neljän erilaisen suunnitteluvaihtoehdon melutilannetta. Alueen suunnittelun edettyä kaavaluonnosvaiheeseen on tullut tarpeelliseksi päivittää ja täydentää meluselvitys. Meluselvityksen tarkoituksena on tunnistaa melun kannalta huomioon otettavat kohteet ja tarkastella onko melun kannalta hyväksyttävä tilanne saavutettavissa.

Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueen meluselvitys on tehty Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston toimeksiannosta. Tilaajan yhteyshenkilönä on ollut arkkitehti Paula Kinnunen. Meluselvityksen projektipäällikkönä on toiminut ins. AMK Taina Mattila ja melumallintamisesta on vastannut DI Hannele Sivonen Destia Oy:n Infrasuunnittelusta.

Vantaalla marraskuussa 2015

Destia Oy
Infrasuunnittelu

SISÄLLYS

1	SUUNNITTELUKOHDE	1
2	MENETELMÄT JA LÄHTÖTIEDOT	2
2.1	Melutasojen ohjeavot	2
2.2	Melulaskennat	3
2.3	Melulaskennan maastomalli	3
2.4	Liikennetiedot	4
3	TULOSTEN TARKASTELU	4
3.1	Oleskelupihojen äänitasot	4
3.2	Julkisivuille kohdistuvat äänitasot	5
4	JOHTOPÄÄTÖKSET	7
	KIRJALLISUUS	9

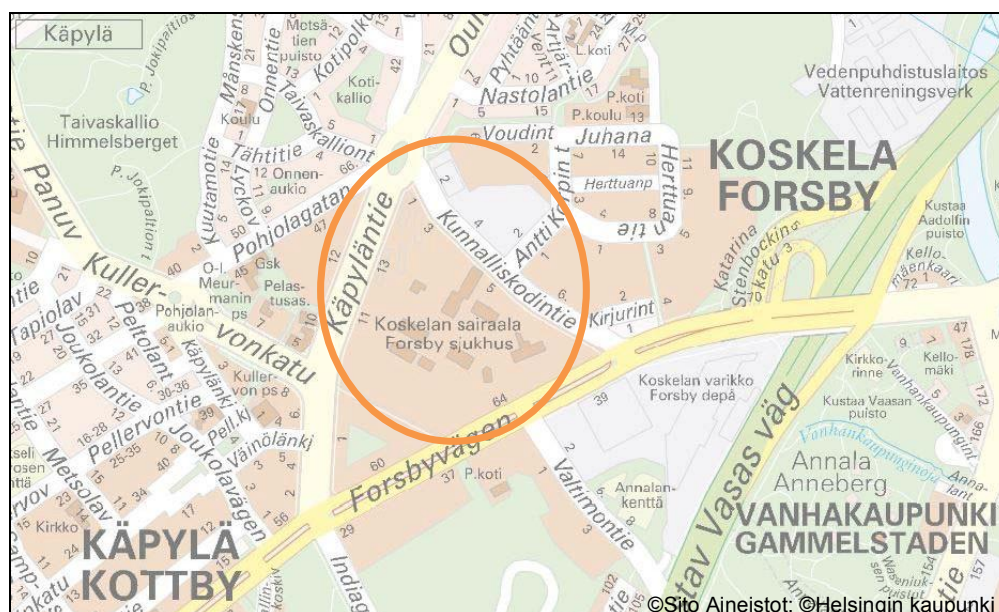
LIITTEET

Liite 1 Melun keskiäänitaso päivällä ($L_{Aeq\ 7-22}$)

1 SUUNNITTELUKOHDE

Suunnittelukohde sijaitsee Koskelan kaupunginosassa, noin kuuden kilometrin etäisyydellä Helsingin keskustasta. Suunnittelualueeseen kuuluu Koskelan sairaala-alue sekä Kunnalliskodintie 2 ja 4 sijaitsevien pesuloiden tontit.

Alueen suunnittelu on käynnistynyt kaupunkisuunnitteluvirastossa keväällä 2013. Alueelle on laadittu syksyllä 2014 meluselvitys, jossa tarkasteltiin neljän erilaisen suunnitteluvaihtoehdon melutilannetta. Alueen suunnittelun edettyä kaavaluonnosvaiheeseen on tullut tarpeelliseksi päivittää ja täydentää myös meluselvitys kaavaluonnoksen mukaiseksi.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

Tavoitteena on sairaala-alueen kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaiden rakennusten suojeleminen. Asemakaavamuutos mahdollistaa alueen täydennysrakentamisen ja muuttamisen pääosin asuinkäyttöön. Rakennusten ensimmäisiin kerroksiin osoitetaan myös liike-, toimisto- ja julkisia palveluita. Päiväkotitoiminnan on suunniteltu olevan mahdollista sille osoitetussa vanhassa sairaalarakennuksessa.

Alueen täydennysrakentaminen on sijoitettu aluetta ympäröivien Kunnalliskodintien, Käpyläntien ja Koskelantien varteen, alueen eteläosan viheralueelle sekä pesuloiden tonteille avointa korttelirakennetta noudatellen. Täydennysrakentaminen koostuu L-lamelleista, jotka sijoittuvat katujen varsille muodostaen liikennemelulta suojaisia oleskelupihoja ja -alueita. Pysäköinti on suunniteltu maan alle rakennettavilla pysäköintilaitoksiin. Sekä sairaalan että pesuloiden alueella rakennukset ovat 4-7 kerroksisia. Korkeimmat rakennukset sijoittuvat Koskelantien ja Antti Korpintien varteen.



Kuva 2. Havainnekuva kaavamuutosalueesta 20.10.2015 (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2015).

2 MENETELMÄT JA LÄHTÖTIEDOT

2.1 Melutasojen ohjearvot

Tulosten tulkinnassa on käytetty valtioneuvoston päätöstä melutasojen ohjearvoista (N:o 993/1992). Ohjearvot perustuvat päivä- (klo 07–22) ja yöajan (klo 22–07) keskiäänitasoihin. Asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa 55 dB eikä yöohjearvoa 50 dB. Alue voidaan katsoa täydennysrakentamiseksi, joten siihen sovelletaan yöohjearvoa 50 dB.

Asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa A-painotetun keskiäänitason (L_{Aeq}) päiväohjearvon 35 dB ja yöohjearvon 30 dB. Opetus- ja kokoontumistiloissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa ja liike- ja toimistohuoneissa päiväohjearvoa 45 dB.

Taulukko 1. Melutasojen ohjearvot (VNp 993/1992)

Ohjearvot ulkona	Päivä	Yö
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB
Uudet asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa sekä hoitolaitoksia ja oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45 dB
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB
Ohjearvot sisällä	Päivä	Yö
Asuin- potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneistot	45 dB	-

2.2 Melulaskennat

Katuliikenteen keskiäänitasot on mallinnettu CadnaA -melulaskentaohjelman versiolla 4.5. Ohjelma käyttää pohjoismaista laskentamallia. Keskiäänitasot ($L_{Aeq, d,n}$) on mallinnettu 3D-maastomallia käyttäen. Laskentamalli ottaa huomioon maaston muodot ja laadun (akustisesti kova tai pehmeä) ja lisäksi rakennusten ja mahdollisten muiden kovien pintojen aiheuttamat heijastukset sekä ääntä absorboivat elementit. Leviämislaskennoissa heijastusten määrä on ollut kaksi.

Liikennemäärästä, raskaan liikenteen osuudesta ja ajonopeudesta muodostetaan lähtömelutaso, joka mallinnetaan kadun geometriaan sidottuna. Ohjelma laskee etäisyyden aiheuttaman äänen vaimenemisen maaston muodot ja rakenteen huomioon ottaen. Pohjoismaisen laskentamallin tarkkuus on ± 3 dB. Lähellä melulähdettä mallin antama tulos on tarkempi. Leviämismallinnuksessa laskentahilana on käytetty 10 x 10 metrin laskentaruudukkoa. Melun leviämislaskelmat on tehty pohjoismaisen melulaskentamallin mukaisesti kahden metrin korkeudella maanpinnasta.

Melulaskennan tuloksina esitetään päiväajan ($L_{Aeq, 7-22}$) keskiäänitasot ennustevuoden 2035 liikennemääräarvioilla kartoilla 5 dB:n välein. Lisäksi on tehty laskelmat rakennusten julkisivuille kohdistuvista keskiäänitasoista.

2.3 Melulaskennan maastomalli

Melulaskennan maastomalli on koottu tilaajan luovuttamasta lähtöaineistosta. Melulaskelmien maastomalli on muodostettu Helsingin kaupungin Kiinteistöviraston Kaupunkimittausosaston luovuttamasta maastomallista. Maastomallin kolmioverkosta on muodostettu korkeuskäyrät puolen metrin välein. Maastomalliin on lisäksi tuotu rakennukset ja digitoitu katujen keskilinjat. Rakennusten korkeudet melumallissa on määritetty saadun aineiston perusteella sekä nykyiselle että suunnitelluille rakennuksille.

2.4 Liikennetiedot

Leviämislaskelmissa melulähteinä on otettu huomioon Koskelantien, Käpylätien ja Kunnalliskodintien liikenne. Raskaan liikenteen osuudeksi on arvioitu 7 %. Päiväajan liikenteen osuus laskelmissa on ollut 90 % keskimääräisestä arkivuorokauden liikennemäärästä. Liikennetiedot ja liikennemääräarviot on saatu käyttöön Kaupunkisuunnitteluviraston Liikennesuunnitteluosastolta syksyllä 2014. Tässä selvityksessä on käytetty samoja liikenneskenarioita kuin aiemmassa vuonna 2014 tehdyssä meluselvityksessä.

Taulukko 2. Liikennemäärät ja ajonopeudet.

	KAVL 2035	Raskasta liikennettä	Nopeus
Koskelantie	30 800	7,0 %	50 km/h
Kunnalliskodintie	10 800	7,0 %	40 km/h
Käpylätie	9 000	7,0 %	40 km/h

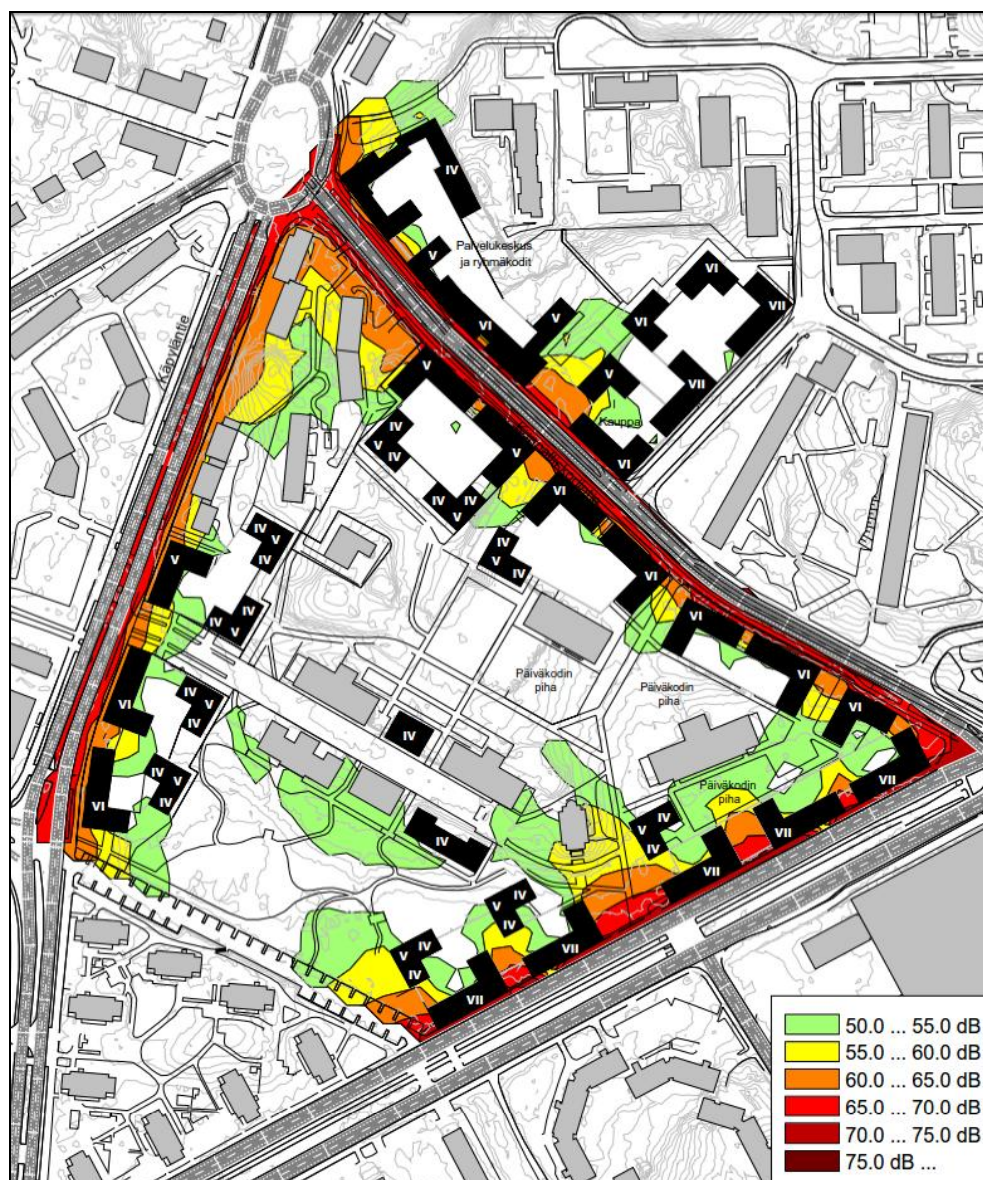
3 TULOSTEN TARKASTELO

Melutarkastelut on tehty päivä- ja yöajan tilanteesta ($L_{Aeq\ 7-22}$ ja $22-7$) tavoitevuoden 2035 liikennemääräennusteilla. Tulokset on esitetty päiväajan keskiäänitasoina, sillä liikenteen päivä/yö -jakaumalla päiväajan tilanne on melun kannalta mitoittava.

Melulaskennan tulosten perusteella on arvioitu, onko melun kannalta riittävän suojaisat oleskelualueet toteutettavissa kaavaluonnoksen mukaisella rakennusten massoittelulla. Olemassa olevat sairaalarakennukset säilytetään N-rakennusta lukuun ottamatta. Mahdollisten suojelumääräysten takia niiden julkisivuille ei ole mahdollista toteuttaa ääntä eristävää rakennetta. Katualueita reunustava uusien rakennusten massoittelu parantaa myös nykyisten rakennusten alueen melutilannetta.

3.1 Oleskelupihojen äänitasot

Melulaskentojen tulosten perusteella katujen varsille sijoitetut rakennusmasat sekä sairaalan alueella että pesuloiden tonteilla muodostavat katujen liikennemelulta suojaisat oleskelupihat ja -alueet asuintonteille. Nykyiset sairaala-alueen rakennukset ovat liikenteen melulta suojassa. Alueelle mahdollisesti sijoitettavan päiväkodin piha-alueet on sijoitettava siten, että oleskelu on mahdollista liikenteen melulta suojaisalla alueella. Kaavaluonnosvaiheen mukainen melutilanne päivällä on esitetty kuvassa 3 sekä raportin liitteessä 1.



Kuva 3. Sairaala-alueen nykyiset rakennukset (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2011).

3.2 Julkisivuille kohdistuvat äänitasot

Suunniteltujen asuinrakennusten julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat Koskelantien puoleisilla julkisivuilla enimmillään 67...71 dB, Käpyläntien puoleisilla julkisivuilla enimmillään 63 dB ja Kunnalliskodintien puoleisilla julkisivuille 64...67 dB. Pesuloiden tonteilla sijaitsevien asuinrakennusten kadunpuoleisiin julkisivuihin kohdistuu enimmillään 67 dB keskiäänitaso. Näille julkisivuille tulee kaavassa määrittää äänenestävyyttä liikennemelua vastaan. Keskiäänitasot rakennusten julkisivuilla päivällä on esitetty kuvassa 4.



Kuva 4. Julkisivuille kohdistuvat päiväajan melutasot ($L_{Aeq\ 7-22}$).

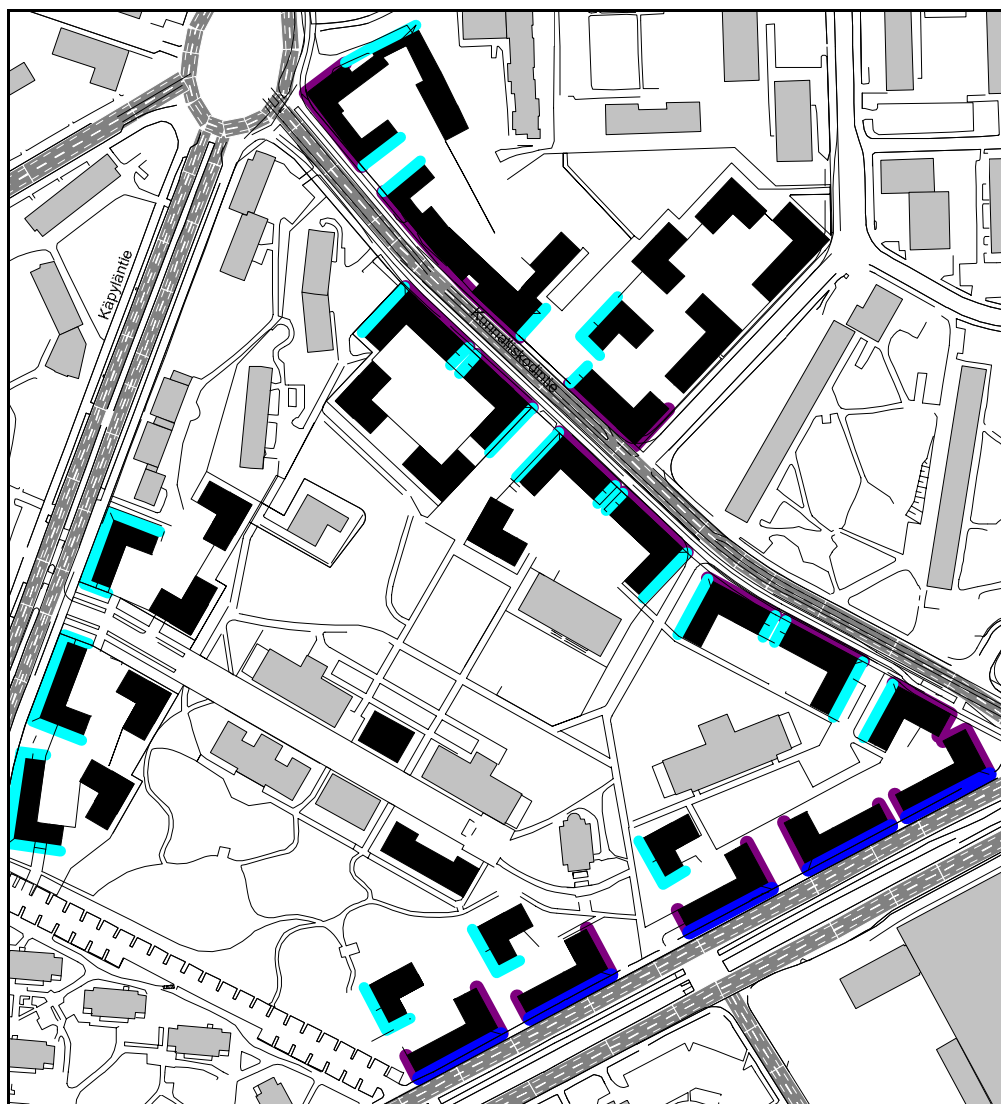
4 JOHTOPÄÄTÖKSET

Liikenne aiheuttaa melua ja päästöjä Koskelan sairaalan alueella ja pesuloiden alueella. Liikenteen päivä/yö -jakaumasta johtuen melutason ohjearvo 55 dB päivällä ylittyy helpommin kuin yöajan ohjearvo 50 dB. Keskimääräinen arkivuorokauden liikennemäärä vuonna 2035 on arvioitu olevan Koskelantien noin 30 800 ajon/vrk, Kunnalliskodintien noin 10 800 ajon/vrk ja Käpyläntien noin 9 000 ajon/vrk.

Täydennysrakentaminen toteutetaan L-muotoisina asuinkerrostaloina katuja reunustaen ja rajaten keskeisiä puistoalueita. **Asuintonteille muodostuu liikenteen melulta suojaisat oleskelupihat** sekä Koskelan sairaalan alueella että pesuloiden tonteilla. Alueelle mahdollisesti sijoitettavan päiväkodin piha-alueet on sijoitettava siten, että oleskelu liikenteen melulta suojaisalla alueella on mahdollista.




Katujen suuntaan avautuvien ja katujen reunustoille sijoittuvien asuinrakennusten julkisivuille kohdistuu ohjearvotason ylittäviä keskiäänitasoja. Koskelantien varrella julkisivuille kohdistuu enimmillään 71 dB keskiäänitaso, Käpyläntien varrella enimmillään 63 dB keskiäänitaso ja Kunnalliskodintien varrella enimmillään 66...67 dB keskiäänitaso. Näille julkisivuille tulee kaavassa määrätä **julkisivun äänitasoerovaatimus** kuvan 5 mukaisesti, jotta melun ohjearvotaso asuinhuoneissa sisällä on mahdollista saavuttaa. Näille julkisivuille sijoitettavat **parvekkeet tulee lasittaa**.

Koskelantien puoleisille asuinrakennusten julkisivuille kohdistuu yli 70 dB äänitaso, joten **Koskelantien suuntaan avautuville julkisivuille ei tule rakentaa parvekkeita** eikä asuntojen tule avautua ainoastaan Koskelantien puolelle.



Kuva 5. Ehdotus julkisivujen melua koskevista kaavamääräyksistä.

Ehdotus kaavamääräyksistä:

-  Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten asuinrakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänen-eristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB.
-  Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten asuinrakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänen-eristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.
-  Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten asuinrakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänen-eristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 37 dB. Näille julkisivuille ei saa rakentaa parvekkeita. Asunnot eivät saa avautua yksinomaan Koskelantien suuntaan.

Parvekkeet tulee lasittaa liikennemelua vastaan niillä asuinrakennusten julkisivuilla, joille on kaavassa määrätty äänitasoerovaatimus.

KIRJALLISUUS

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2015. Koskela, Koskelan sairaalan ja pesuloiden alue. Havainnekuva 20.10.2015.

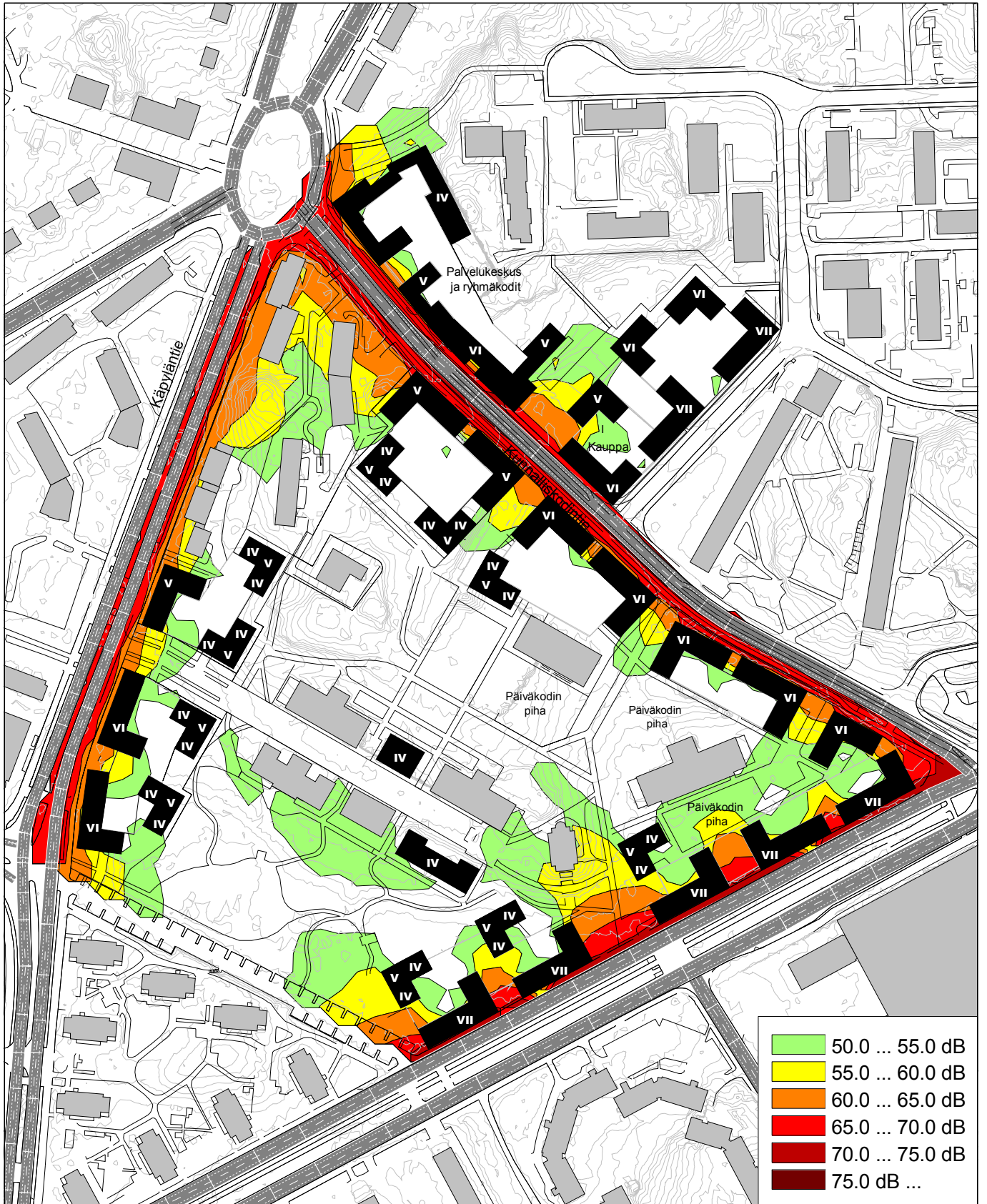
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2013. Koskela, Koskelan sairaalan ja pesuloiden alue, Asemakaava ja asemakaavan muutos, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.5.2013.

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2011. Koskelan sairaala-alue ympäristöineen, selvitys kaavoitettavasta alueesta. Teksti ja valokuvat: Annina Vainio.

Uudenmaan ELY-keskus 2013. Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa. Opas 02/2013.

Ympäristöministeriö 2000. Kaavamerkinnät. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000. Opas 1. Oy Edita Ab, Helsinki. ISBN 951-731-240-7 (pdf)

Ympäristöministeriö 1992. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992.



Suunnitelman mukaiset rakennusmassat
Päiväajan keskiäänitaso
L_{Aeq} (7-22)

Laskentakorkeus + 2,0 m
Laskentahila 10 x 10 m

Koskelan sairaalan ja pesuloiden alue

Meluselvityksen täydentäminen

DESTIA



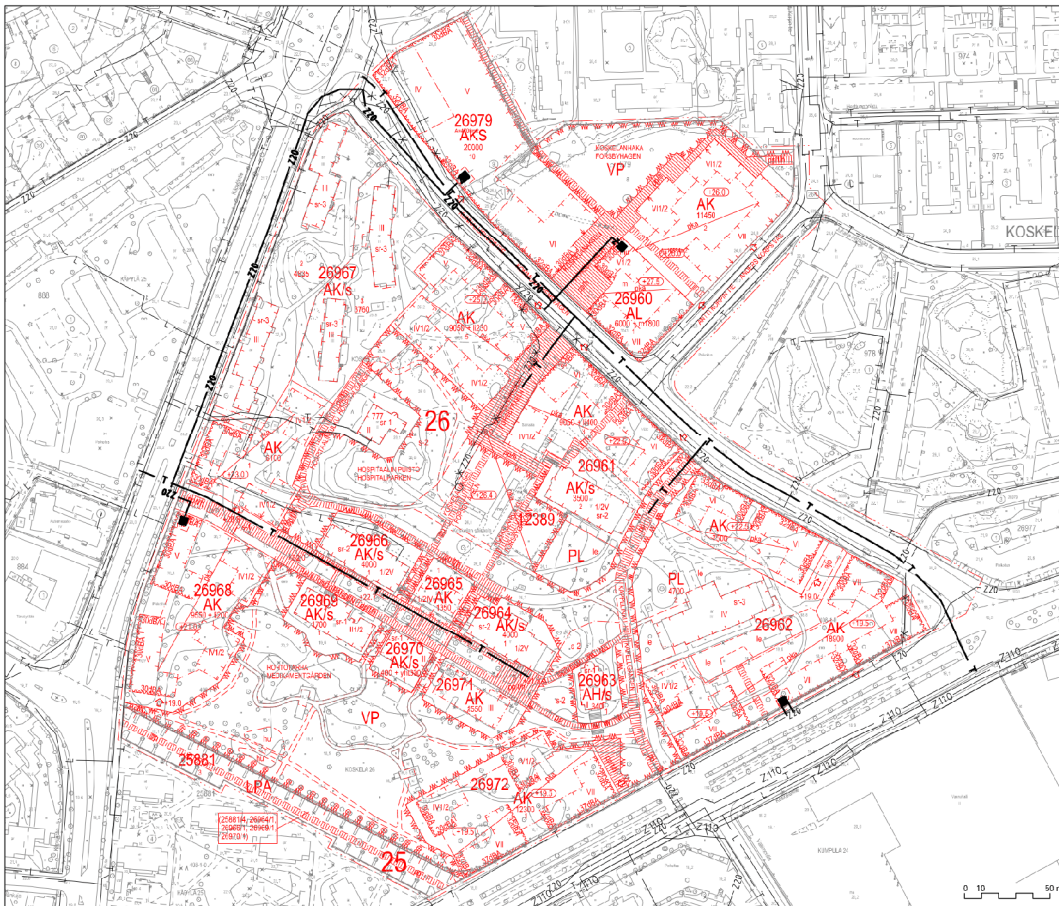
Helsingin kaupunki

Pvm
4.11.2015

Suunn.
H. Sivonen

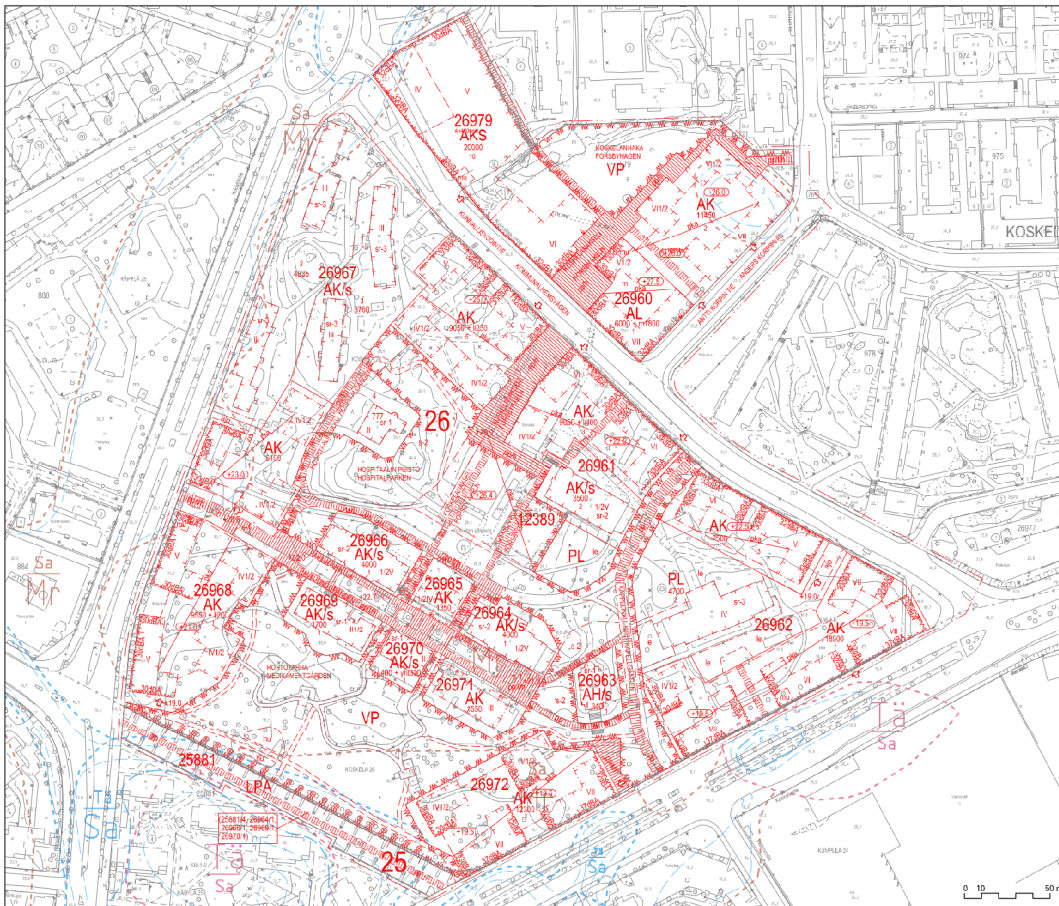
Mittakaava
1:3 000

Liite
1



KOSKELAN SAIRAALA
 Energiahuolto ja tietoliikenne
 1 : 2000

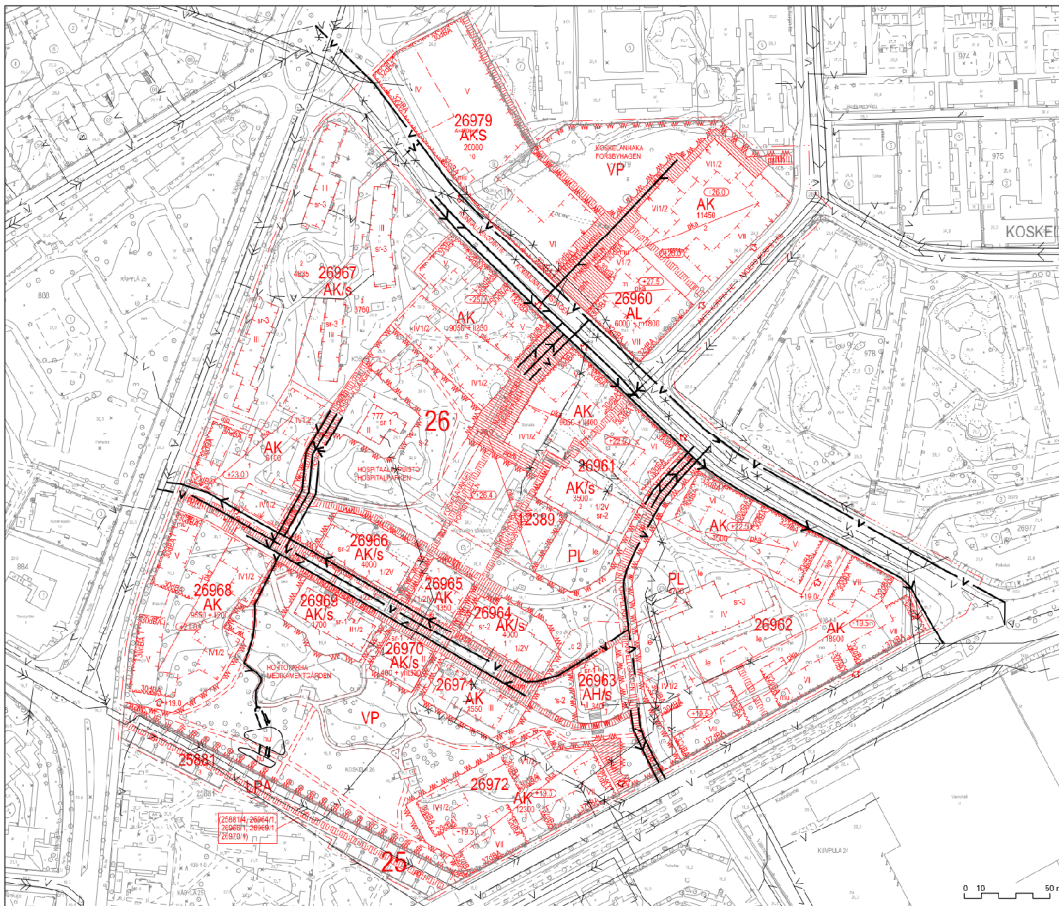
- I — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPPELI
- II — UUSI TIETOLIIKENNEKAAPPELI
- L — NYKYINEN KALKOLÄMPÖLÖHTO
- 2119 — NYKYINEN 110 kv:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- 220 — NYKYINEN 20 kv:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- 270 — UUSI 20 kv:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- UUSI MUUNTAMO
- NYKYINEN ASIAKKAAN MUUNTAMO
- X — KÄYTIÖSIÄ POISLUVIA



**KOSKELAN SAIRAALA
Maaperä**

1 : 2000

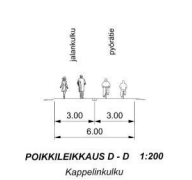
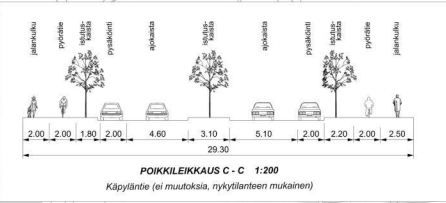
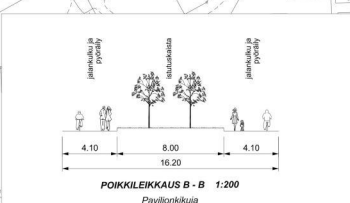
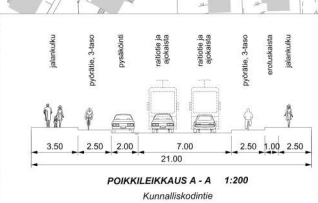
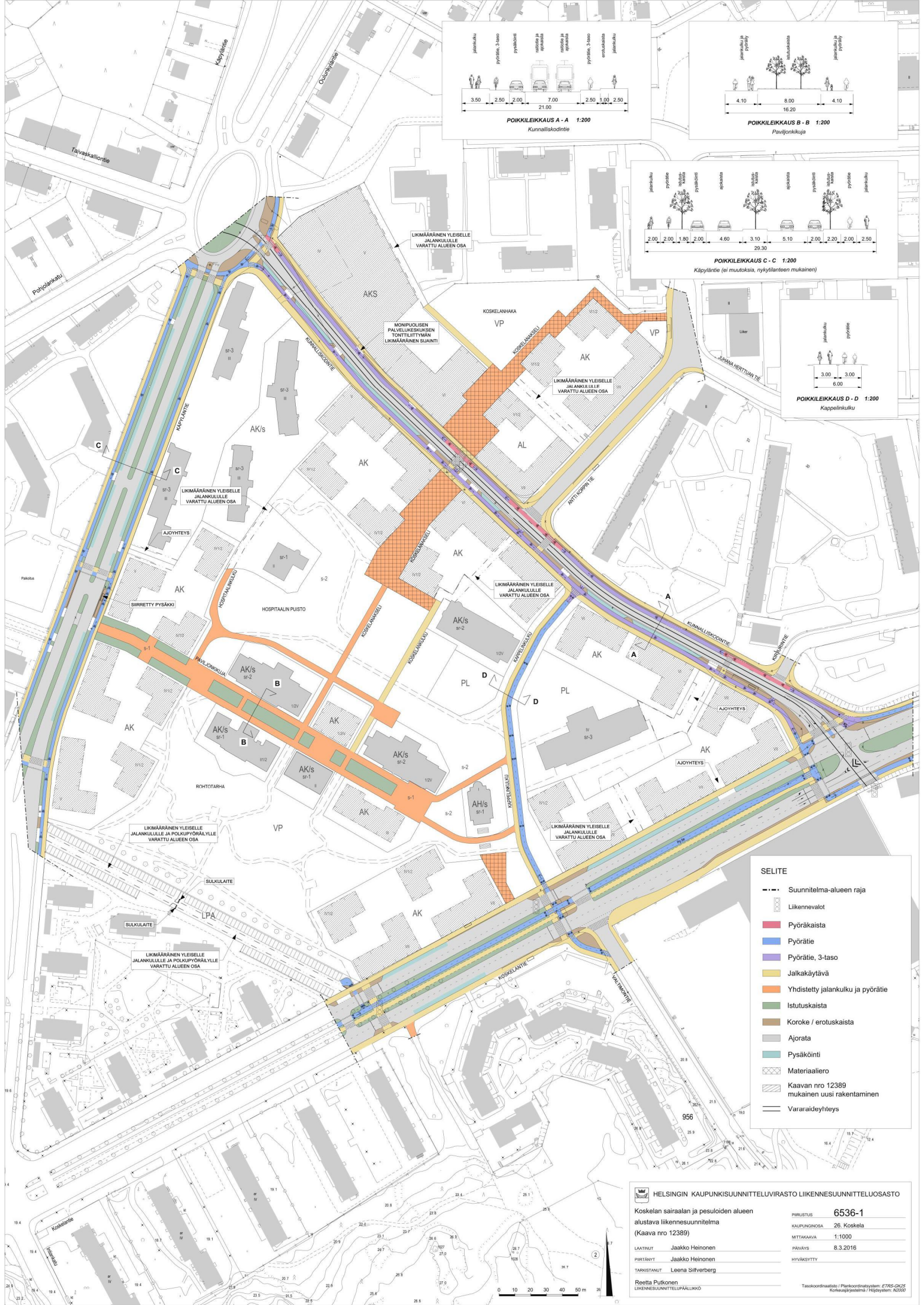
-  KALLIOALAJASTUMA
-  MAULA, MALLEEN FAJA
-  SAVEN ALAJÄRVEN ALV OITU SVYYS MAANKORINASTA
-  Mr MÖRTELLIIE, MANKENROKSEN PAKSUUS 1-3m
-  Se SAVALLIE, SAVKEIKKOKSEN PAKSUUS 1-3m
-  Sa Mr SAVALLIE, SAVKEIKKOKSEN PAKSUUS 1-3m
-  Ta Sa TÄYTELLIIE, TÄYKEIKKOKSEN PAKSUUS 1-3m
-  Te Se TÄYTELLIIE, TÄYKEIKKOKSEN PAKSUUS 1-3m



KOSKELAN SAIRAALA
Vesihuolto

1 : 2000

- V — VYKYINEN VESIUOHTO
- JUSI VESIUOHTO
- VYKYINEN JÄTEVESIEMÄRI
- JUSI JÄTEVESIEMÄRI
- VYKYINEN HULEVESIEMÄRI
- JUSI HULEVESIEMÄRI
- VYKYINEN SEKÄVESIEMÄRI
- X — KÄYTÖSTÄ POISTILVA
- UUSI AWC-OJA



- SELITE**
- Suunnitelma-alueen raja
 - Liikennevalot
 - Pyöräkaista
 - Pyörätie
 - Pyörätie, 3-taso
 - Jaikakäytävä
 - Yhdistetty jalankulku ja pyörätie
 - Istutuskaisla
 - Koroke / erotuskaisla
 - Ajorata
 - Pysäköinti
 - Materiaaliero
 - Kaavan nro 12389 mukainen uusi rakentaminen
 - Vararaidedyhteys

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO

Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueen alustava liikennesuunnitelma (Kaava nro 12389)

LAATIJAT Jaakko Heironen
PIIRITÄNYT Jaakko Heironen
TARKISTANUT Leena Siltbergberg
Reetta Putkonen
LIIKENNESUUNNITTELUVAIKKO

PIIRUSTUS **6536-1**
KAUPUNKINUMERO 26. Koskela
MITTAKAAVA 1:1000
PÄIVÄYS 8.3.2016
HYVÄKSYTTY

Taistoordinaattio / Plankoordinaattio: ETRS-2000
Korkeusjärjestelmä / Högsystem: NZ2000

